



PUTUSAN
Nomor 25/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:

Engki Wibowo, bertempat tinggal di Jl. Boulevard Timur, Blok E 22 RT/RW : 11/04 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, NIK : 3174050906500006, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Paulus S. Wijaya, S.H., 2. BJ. Johny Indriady, S.H., 3. Baju Sulistiono, S.H., M.H., 4. Yusup Supono, S.H., M.H., 5. Kelvin Wibawa, S.H., 6. Desy Devita Lubis, S.H., Para Advokat pada "Law Office, Sinatra, Indriady & Associates", yang beralamat di Kebon Jeruk Plaza Blok D-6, Jl. Perjuangan, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat-11530, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 241/SK/III/2023/PN Bpp tanggal 8 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. Aven Supangat, yang saat ini tidak diketahui alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

2. Gerung Juliaan Tumundo atau Gerung Juliaan Tumondo, beralamat di Jalan Ali Andong, RT.002/RW.011, Kelurahan Bojongsari, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;
Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 7 Februari 2023 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 01 April 2015 telah mengadakan kesepakatan untuk melakukan jual beli sebidang tanah yang terletak dan setempat dikenal umum di Jalan Jenderal Sudirman, RT 19, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan seluas 498 m2. Kesepakatan jual beli tersebut dituangkan dalam dokumen tanda-terima uang pembayaran jual beli tanah yang memuat maksud adanya jual beli tanah tersebut.
2. Bahwa bidang tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut semula adalah milik TURUT TERGUGAT yang telah dilakukan kesepakatan jual beli antara TURUT TERGUGAT selaku penjual dengan TERGUGAT selaku pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 16 Mei 2013, yang dibuat di hadapan BAMBANG KARYONO RIYADI, S.H., Notaris Kota Balikpapan. Selanjutnya penguasaan fisik atas objek bidang tanah dan bangunan seluas 560 m2, namun setelah terpotong untuk jalan luasannya menjadi 498 m2, yang dikenal dengan Rumah Negara AA No. 106, terletak di Jalan Pesisir Barat, Kota Balikpapan, yang kemudian berubah menjadi Jalan Yos Sudarso No. 1A, Kota Balikpapan, dan sekarang berubah menjadi dan terletak di Komplek V&W, Rukun Tetangga 01/09, Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan; berdasarkan Surat Tanda Bukti Hak Milik Rumah Nomor: 045.2/1258/C-X/2003 tanggal 23 Oktober 2003, atas nama G. J. TUMUNDO (TURUT TERGUGAT), yang diterbitkan oleh Provinsi Kalimantan Timur, Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Pemukiman Prasarana Wilayah, Sub Dinas Bina Prasaran Pemukiman dan Tata Ruang; yang diserahkan oleh TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT. (yang selanjutnya disebut "objek tanah dan bangunan"). Objek tanah dan bangunan yang diperjual belikan tersebut belum bersertifikat dan akan diproses penyertifikatannya dikemudian hari. Bahwa harga kesepakatan jual beli adalah sebesar Rp3.700.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus juta rupiah).
3. Bahwa setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT, kemudian objek tanah dan

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



bangunan tersebut ditawarkan kembali oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sehingga terjadi kesepakatan jual beli objek tanah tersebut dengan harga yang disepakati adalah sebesar Rp 6.000.000.000,- (Enam milyar rupiah), sebagaimana tertuang dalam bukti transfer melalui Bank Internasional Indonesia (BII) dengan penyetor atas nama ENGKI WIBOWO/PENGUGAT ke Bank BCA dengan Rekening Nomor: 781-00-2222-6 atas nama AVEN SUPANGAT/TERGUGAT, tertanggal 01 April 2015 dan Tanda Terima uang yang ditandatangani TERGUGAT tertanggal 01 April 2015 sebesar Rp 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).

4. Bahwa setelah PENGUGAT membayar lunas uang pembelian objek tanah tersebut, TERGUGAT kemudian menyerahkan kepada PENGUGAT penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut yaitu seluas 498 m2 kepada PENGUGAT dan sampai dengan saat ini objek tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh PENGUGAT tanpa ada keberatan dari pihak mana pun termasuk dari TURUT TERGUGAT.
5. Bahwa dari uang hasil pembayaran PENGUGAT tersebut oleh TERGUGAT dibayarkan kepada TURUT TERGUGAT secara lunas menurut kesepakatan harga dalam jual beli antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dan dilanjutkan dengan pembuatan akta-akta pengalihan hak serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 278/Prapatan atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO/TURUT TERGUGAT pada tanggal 13 April 2016.
6. Bahwa faktanya bidang tanah tersebut telah dibayar lunas oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dan dilanjutkan lagi dengan adanya akta-akta pengalihan hak antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT, maka TERGUGAT merupakan pemilik atas bidang tanah seluas 498 m2 dimaksud dan selanjutnya TERGUGAT memiliki kewajiban untuk mengalihkannya kepada PENGUGAT sesuai kesepakatan jual beli tertanggal 1 April 2015.
7. Bahwa namun demikian dalam perjalanan waktu, setelah TERGUGAT menerima uang dari PENGUGAT dan demikian pula TERGUGAT telah melakukan pembayaran lunas jual beli tanah kepada TURUT TERGUGAT, dalam kenyataannya TERGUGAT tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan proses jual beli tanah yang telah disepakati kepada PENGUGAT dengan melakukan pembuatan akta-akta pengalihan hak antara TERGUGAT dengan PENGUGAT, pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).



8. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2016 TERGUGAT dan atau TURUT TERGUGAT, telah membuat dan menandatangani 3 (tiga) buah akta-akta sebagai berikut:

a. Akta Pembatalan No. 32, tanggal 21 Juli 2016, yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT, di hadapan JOHNY DWIKORA ARON, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang isinya memuat antara lain: kedua belah pihak telah saling setuju dan sepakat untuk membatalkan dan menyatakan tidak berlaku lagi akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 08, Tertanggal 16 (enam belas) Mei 2013 (dua ribu tiga belas), yang dibuat di hadapan BAMBANG KARYONO RIYADI, Sarjana Hukum, Notaris Kota Balikpapan, dan menaruh AKTA tersebut di luar efek (*buiten effect stellen*), sehingga AKTA tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, dan tentang pembatalan AKTA tersebut telah diadakan perhitungan selesai oleh kedua belah pihak sebelum akta ini ditandatangani, sehingga yang satu terhadap yang lain tidak akan saling mengadakan tagihan, tuntutan, gugatan dan dakwaan berupa apa pun juga dan dengan ini saling memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquitt et decharge*) sepenuhnya.

b. Akta Pengikatan Jual Beli No. 33, tanggal 21 Juli 2016, yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT dan TERGUGAT, di hadapan JOHNY DWIKORA ARON, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang isinya memuat antara lain:

- GERUNG JULIAAN TUMUNDO/TURUT TERGUGAT adalah pemilik dan yang berhak atas Sebidang tanah kosong, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 – (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO/TURUT TERGUGAT, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19, demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah dan/atau nanti di kemudian hari ditanam, didirikan dan lekat di atas bidang tanah tersebut yang menurut sifat dan



peruntukannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai harta tetap;

- TURUT TERGUGAT hendak menjual dan menyerahkan kepada TERGUGAT yang menerangkan hendak membeli dan menerima penyerahan dari TURUT TERGUGAT atas Tanah tersebut;
- Harga penjualan dan pembelian dari Tanah tersebut yang akan dilakukan jual belinya kelak antara kedua belah pihak ditetapkan sekarang ini sehingga untuk di kemudian hari tidak akan mengalami perubahan dengan alasan apa pun juga sebesar Rp 3.700.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah), yang telah dibayar lunas oleh TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT sebelum akta tersebut ditandatangani; dan telah diberikan kuitansi oleh TURUT TERGUGAT dan seberapa perlu akta ini berlaku juga sebagai tanda terima uang atau kuitansinya yang sah dari TURUT TERGUGAT;
- TURUT TERGUGAT juga memberikan kuasa kepada TERGUGAT dan baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, untuk mewakili TURUT TERGUGAT guna menjual Tanah sebagaimana telah diuraikan di atas kepada TERGUGAT sendiri dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh TERGUGAT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang segera setelah syarat-syarat untuk jual beli dipenuhi.

c. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 34, tanggal 21 Juli 2016, yang ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT, di hadapan JOHNY DWIKORA ARON, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang isinya memuat antara lain:

- TURUT TERGUGAT/GERUNG JULIAN TUMUNDO memberi kuasa kepada TERGUGAT/AVEN SUPANGAT untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, menjual, dan memindahkan/menyerahkan serta melepaskan haknya Pemberi Kuasa kepada siapa -saja, termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri, dengan aturan-aturan dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa, atas :
 - Sebidang tanah kosong, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 -



(dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19; demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah dan/atau nanti di kemudian hari ditanam, didirikan dan lekat di atas bidangtanah tersebut yang menurut sifat danperuntukannya ataumenurut Undang-undang dianggap sebagai harta tetap;

Ketiga akta-akta tersebut membuktikan telah terjadi pengalihan hak antara TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT, dengan demikian maka TERGUGAT mempunyai hak penuh untuk dapat mengalihkan hak kepada pihak lain, termasuk dalam hal ini kepada PENGUGAT selaku pembeli yang telah membayar lunas kepada TERGUGAT, berdasarkan bukti transfer melalui Bank Internasional Indonesia (BII) rekening TERGUGAT di Bank BCA tertanggal 01 April 2015 dan Tanda Terima uang yang ditandatangani TERGUGAT tertanggal 01 April 2015 sebesar Rp6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).

9. Bahwa PENGUGAT saat ini menguasai secara fisik objek tanah tersebut, dan memegang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 – (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO/TURUT TERGUGAT, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19.
10. Bahwa PENGUGAT telah menyampaikan surat peringatan kepada TERGUGAT agar melaksanakan kewajibannya kepada PENGUGAT sebagaimana tertuang dalam surat PENGUGAT tertanggal 16 November 2020 perihal Somasi (Peringatan), namun TERGUGAT tidak mengindahkan peringatan dari PENGUGAT tersebut bahkan saat ini TERGUGAT sudah tidak diketahui keberadaannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang tidak melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.278/Prapatan yang telah disepakati antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT menunjukkan secara nyata bahwa TERGUGAT tidak mempunyai itikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
12. Bahwa dikarenakan hingga saat ini TERGUGAT tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Republik Indonesia, maka sangat beralasan jika PENGGUGAT memohonkan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar PENGGUGAT selaku kuasa dari TERGUGAT dapat melaksanakan sendiri jual beli terhadap sebidang tanah kosong, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19; kepada PENGGUGAT selaku Penjual dan Pembeli.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka PENGGUGAT dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan dapat memberikan amarputusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat transaksi jual beli sebidang tanah kosong, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO/TURUT TERGUGAT, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan



Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman, Rukun Tetangga 19;

4. Menghukum kepada TERGUGAT untuk melaksanakan jual beli jual beli sebidang tanah kosong, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO/TURUT TERGUGAT, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman, Rukun Tetangga 19; kepada PENGGUGAT;
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT, melalui PENGGUGAT selaku kuasa dari TERGUGAT, untuk dapat bertindak sebagai penjual untuk menjual sebidang tanah kosong, yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19;
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT melalui PENGGUGAT selaku kuasa dari TERGUGAT untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat untuk melaksanakan jual beli kepada PENGGUGAT sendiri selaku Pembeliatas sebidang tanah kosong, yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk mendaftarkan peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama GERUNG JULIAAN TUMUNDO, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19; kepada Kantor Pertanahan setempat;
8. Memerintahkan penetapan ini dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi.
9. Membebankan biaya perkara ini kepada PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut melalui panggilan umum sebanyak 2 (dua) kali sesuai domilisi yang ditunjuk Penggugat dalam surat gugatannya, akan tetapi relaas tanggal 8 Februari 2023 dan 13 Maret 2023 ternyata Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Tergugat tidak menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah dipanggil secara patut melalui panggilan sebanyak 2 (dua) kali sesuai domilisi yang ditunjuk Penggugat dalam surat gugatannya, akan tetapi relaas tanggal 8 Februari 2023 dan 9 Maret 2023 ternyata Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun Turut Tergugat tidak menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir maka proses mediasi bagi kedua belah pihak tidak dapat dilangsungkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat tetap pada surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-13 dan bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya kecuali bukti surat P-2, P-4, P-6, P-7, P-9 masing-masing tidak ada aslinya, bukti surat P-10, P-11, P-12, P-13 masing-masing copy dari printer ;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat tanggal 3 Mei 2023 yang dihadiri oleh Penggugat di lokasi obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 10 Mei 2023 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 April 2015 telah mengadakan kesepakatan yang dituangkan dalam dokumen tanda terima uang pembayaran untuk melakukan jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT.19, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dengan luas 498 m2, bahwa obyek sengketa aquo awalnya milik Turut Tergugat yang kemudian terjadi kesepakatan jual beli antara Turut Tergugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli dengan harga kesepakatan sebesar Rp 3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dan belum bersertifikat serta akan diproses sertifikat dikemudian hari, bahwa setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat kemudian obyek sengketa ditawarkan dari Tergugat kepada Penggugat dengan kesepakatan jual beli sebesar Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), bahwa setelah Penggugat membayar lunas kemudian Tergugat menyerahkan kepada Penggugat penguasaan fisik atas sebidang tanah aquo yang kemudian dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa ada keberatan darimanapun termasuk dari Turut Tergugat, bahwa uang hasil pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat oleh Tergugat dibayarkan kepada Turut Tergugat dan dilanjutkan dengan pembuatan akta-akta pengalihan hak serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278/Prapatan atas nama

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gerung Juliaan Tumundo/Turut Tergugat pada tanggal 13 April 2016, bahwa dalam perjalanan waktu Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli tanah yang telah disepakati kepada Penggugat dengan melakukan pembuatan akta-akta pengalihan hak antara Tergugat dengan Penggugat pada Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebidang tanah kosong, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 m2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi) sebagaimana dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 Nomor 00047/Prapatan/2015 Sertifikat tertanggal 13 April 2016 terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT. 19, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan bukti surat P-13 dan Penggugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 1 April 2015 telah mengadakan kesepakatan yang dituangkan dalam dokumen tanda terima uang pembayaran untuk melakukan jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT.19, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan dengan luas 498 m2 (bukti surat P-1) ;

Menimbang, bahwa obyek sengketa aquo awalnya milik Turut Tergugat yang kemudian terjadi kesepakatan jual beli antara Turut Tergugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli dengan harga kesepakatan sebesar Rp 3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) dan belum bersertifikat serta akan diproses sertifikat dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat kemudian obyek sengketa ditawarkan dari Tergugat kepada Penggugat dengan kesepakatan jual beli sebesar Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) (bukti surat P-3) ;

Menimbang, bahwa setelah Penggugat membayar lunas kemudian Tergugat menyerahkan kepada Penggugat penguasaan fisik atas sebidang

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp



tanah aquo yang kemudian dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat tanpa ada keberatan darimanapun termasuk dari Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa uang hasil pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat oleh Tergugat dibayarkan kepada Turut Tergugat dan dilanjutkan dengan pembuatan akta-akta pengalihan hak serta penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278/Prapatan atas nama Gerung Juliaan Tumundo/Turut Tergugat pada tanggal 13 April 2016 (bukti surat P-5) ;

Menimbang, bahwa dalam perjalanan waktu Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli tanah yang telah disepakati kepada Penggugat dengan melakukan pembuatan akta-akta pengalihan hak antara Tergugat dengan Penggugat pada Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Juli 2016 Tergugat dan Turut Tergugat telah membuat dan menandatangani 3 (tiga) buah akta yaitu :

- a. Akta pembatalan No. 32 tanggal 21 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat dan Tergugat di hadapan Notaris di Jakarta yaitu Johny Dwikora Aron, S.H. yang isinya kedua belah pihak telah saling setuju dan sepakat untuk membatalkan dan menyakan tidak berlaku lagi Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 08 tertanggal 16 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Bambang Karyono Riyadi, S.H. Notaris di Kota Balikpapan ;
- b. Akta pengikatan jual beli No. 33 tanggal 21 Juli 2016 yang ditandatangani di hadapan Notaris di Jakarta yaitu Johny Dwikora, S.H. yang pada pokoknya berisi bahwa Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat) adalah pemilik dari obyek perkara aquo sebidang tanah kosong Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan luas 498 m2, Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 Nomor 0047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 atas nama Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT. 19 Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, bahwa Turut Tergugat hendak menjual dan menyerahkan kepada Tergugat, bahwa harga tanah obyek perkara aquo oleh Tergugat telah dibayar lunas kepada Turut Tergugat sebesar Rp 3.700.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus juta rupiah) sebelum akta ditandatangani dan Turut Tergugat telah menyerahkan kuitansi kepada Tergugat, bahwa Turut Tergugat telah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat ;
- c. Akta Kuasa untuk menjual No. 34 tanggal 21 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat dihadapan Notaris di Jakarta yaitu Johny Dwikora, S.H. yang isinya bahwa Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat) memberi Kuasa kepada Aven Supangat (Tergugat) untuk dan atas nama Pemberi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa, menjual dan memindahkan/menyerahkan serta melepaskan haknya Pemberi Kuasa kepada siapa-siapa saja termasuk kepada yang diberi Kuasa sendiri dengan aturan-aturan dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi Kuasa atas sebidang tanah kosong Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan luas 498 m², Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 Nomor 0047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 atas nama Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT. 19 Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, bahwa Turut Tergugat hendak menjual dan menyerahkan kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat mempunyai hak untuk menjual obyek perkara aquo atas nama pemegang hak Gerung Juliaan Tumundo (Turut tergugat) kepada Penggugat dan Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat dengan harga sebesar Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 531 KUHPdata menyatakan bahwa besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya ;

Menimbang, bahwa pembeli beritikad baik dilindungi hukum sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi, "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" dan sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, maka pembeli tetap dilindungi dan jual beli haruslah dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7/2012 yang berbunyi, "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak" ;

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa dengan Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) atas sebidang tanah dengan luas 498 m² yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT. 19, Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan yang bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan

Halaman 13 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 atas nama Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat), maka Majelis berpendapat bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan transaksi jual beli tanah obyek perkara aquo dari bank BII sebesar Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan uang tersebut oleh Tergugat telah diterima melalui rekening bank BCA dan telah ada tanda terima dari Tergugat, dengan demikian transaksi jual beli tanah obyek perkara aquo sah dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah kosong Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan luas 498 m2, Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 Nomor 0047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 atasn nama Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT. 19 Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1457 KUHPerdata, 1458 KUHPerdata dan 1459 KUHPerdata dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan dan oleh karena Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang kepada Tergugat yang telah ditentukan oleh Tergugat sebesar Rp 6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) atas tanah obyek sengketa, dengan demikian kepada Tergugat untuk melaksanakan jual beli atas sebidang tanah kosong Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan luas 498 m2, Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 Nomor 0047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 atasn nama Gerung Juliaan Tumundo (Turut Tergugat) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT. 19 Kelurahan Prapatan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ternyata Penggugat dapat membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana termuat pada bagian petitum dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua, ketiga dan keempat yang merupakan pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka petitum kedua, ketiga dan keempat haruslah dikabulkan ;

Halaman 14 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum kelima, mengenai kepada Tergugat, melalui Penggugat selaku kuasa dari Tergugat, untuk dapat bertindak sebagai penjual untuk menjual sebidang tanah kosong, yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19, bahwa surat kuasa jual beli tanah merupakan surat yang memberikan wewenang atau kuasa sementara pada pihak lain (penerima kuasa) untuk mewakili pemberi kuasa atas suatu aktivitas/transaksi jual beli tanah dan pengelolaan dokumen dan hal terkait lainnya serta orang yang diberi kuasa haruslah orang yang bisa dipercaya dan mampu menjalankan tugasnya dengan baik ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh undang-undang maka Penggugat sebagai orang yang bisa dipercaya dan mampu menjalankan tugasnya sebagai kuasa dalam jual beli tanah perkara aquo, dengan demikian petitum kelima dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keenam, mengenai Tergugat melalui Penggugat selaku kuasa dari Tergugat untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat untuk melaksanakan jual beli kepada Penggugat sendiri selaku Pembeli atas sebidang tanah kosong, yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 m² (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19, oleh karena bukti peralihan hak atas tanah yang dipersyaratkan adalah akta PPAT, dengan demikian petitum keenam dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh, Majelis berpendapat bahwa syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat mempunyai hak untuk mendaftarkan peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19, kepada Kantor Pertanahan setempat, dengan demikian petitum ketujuh dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke delapan bahwa memerintahkan penetapan ini dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi, oleh karena petitum ke delapan tidak memuat syarat-syarat yang termuat dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*), dengan demikian petitum ke delapan ditolak ;

Menimbang, bahwa kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah maka sesuai dengan ketentuan pasal 192 Rbg kepadanya haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat pasal-pasal dalam Rbg, KUHPerdara dan peraturan lain yang bersangkutan ;

Halaman 16 dari 20 Putusan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bpp

Disclaimer

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



MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut akan tetapi tidak hadir dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat transaksi jual beli sebidang tanah kosong, antara Penggugat dengan Tergugat yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo/Turut Tergugat, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman, Rukun Tetangga 19;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk melaksanakan jual beli jual beli sebidang tanah kosong, antara Penggugat dengan Tergugat yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo/Turut Tergugat, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman, Rukun Tetangga 19; kepada Penggugat ;
6. Memerintahkan kepada Tergugat, melalui Penggugat selaku kuasa dari Tergugat, untuk dapat bertindak sebagai penjual untuk menjual sebidang tanah kosong, yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo,



terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19;

7. Memerintahkan kepada Tergugat melalui Penggugat selaku kuasa dari Tergugat untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat untuk melaksanakan jual beli kepada Penggugat sendiri selaku Pembeli atas sebidang tanah kosong, yang ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19;
8. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mendaftarkan peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00278/Prapatan, seluas 498 M2 (empat ratus sembilan puluh delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 29 September 2015 - (dua puluh sembilan September dua ribu lima belas), Nomor 00047/Prapatan/2015, Sertifikat tertanggal 13 April 2016 (tiga belas April dua ribu enam belas), terdaftar atas nama Gerung Juliaan Tumundo, terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Kota, Kelurahan Prapatan, setempat dikenal sebagai Jalan Jenderal Sudirman Rukun Tetangga 19; kepada Kantor Pertanahan setempat;
9. Menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.784.000,00 (satu juta tujuh ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Senin, tanggal 5 Juni 2023, oleh kami Lila Sari, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ari Siswanto, S.H., M.H. dan Imron Rosyadi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 7 Juni 2023, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu Liza Khalidah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetraningrum, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum
Penggugat tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Lila Sari, S.H., M.H.

Imron Rosyadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Liza Khalidah Tetraningrum, S.H.,M.H.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Daftar	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	369.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.250.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
7. Redaksi	Rp	10.000,00
8. Materai	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	1.784.000,00

(Satu Juta Tujuh Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Rupiah)