



PUTUSAN
Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YANTINI, NIK 6471056108630005, Tempat dan Tanggal Lahir Balikpapan, 21 Agustus 1963, beralamat di Jalan Telaga Sari No. 74 RT. 034 Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ropaun Rambe, Advokat Ita Ma'ruf, S.Ag., S.H., M.H, Advokat Irna Damayanti, SH, dan Advokat Rani Mayangsari, S.H, Advokat pada Kantor Posbakumadin Balikpapan beralamat di Perumahan Pondok Karya Agung Blok BAA Nomor 48 RT.13, Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

MUSTARI SELE, NIK 1751052110390001, Tempat dan Tanggal Lahir Ujung Pandang, 21 Oktober 1939, dahulu beralamat di Jalan Tanjungpura No. G-66, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kode Pos 76111 dan sekarang tidak diketahui alamatnya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN, beralamat di Jalan Manuntung No. 03, Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur 76115. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sugi Mulyono, S.SiT., M.H., Pandu Widyas Pradana, S.H., Nabila Afifah Rachman, S.H., Iqbal Rahmat Mubarak, S.H., berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Khusus Nomor 144/Sku-64.71.MP.02.02/XII/2024 tertanggal 12
Desember 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21
November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Balikpapan pada tanggal 29 November 2024 dalam Register Nomor
305/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

1) Bahwa, objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah :

Tanah Seluas 500 m², dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 289, Surat Ukur
380/1982 atas nama **Mustari Sele**, yang terletak di Jalan Telaga Sari No.
96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota
Balikpapan, yang sekarang wilayah tersebut sudah berubah nama
menjadi Jalan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan;

2) Bahwa, Objek Sengketa berbatasan dengan :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara
- Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara

Sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor 380/1982, Sertipikat Hak
Milik Nomor 289 yang telah diterbitkan Kepala Kantor Agraria tertanggal
21 Maret 1982;

3) Bahwa, untuk posisi saat ini, tanah tersebut berbatasan dengan

- Sebelah Utara berbatas dengan Maria Sari dan Byayus Dwi
Raharjo
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan

II. Kronologis

1. Bahwa, **Penggugat (Yantini)** membeli sebidang tanah berukuran 500 m², dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 289 dan Surat Ukur Nomor 380/1982 tertanggal Balikpapan, 21 Maret 1982 dari Bapak **Mustari Sele**, seharga Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) pada tanggal 10 Juni 2004 sebagaimana tertudan pada Kwitansi bermatrai yang di tanda tangani **Tergugat**;
2. Bahwa, dalam proses Jual Beli tersebut, Bapak **Mustari Sele** berjanji akan menyelesaikan kewajibannya sampai Sertipikat miliknya tersebut Balik Nama menjadi Nama Pembeli (**Ibu Yantini**);
3. Bahwa, terhadap Jual Beli Objek Tanah Sengketa tersebut, **Penggugat** telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 289 atas nama **Mustari Sele**, serta menguasai Tanah Objek Sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan Tanah Objek Sengketa oleh **Penggugat**;
4. Bahwa, **Penggugat** ingin Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 289 yang saat ini bernama **Mustari Sele** menjadi Nama **Penggugat** yaitu **Yantini**. Namun diketahui **Mustari Sele** dan Ahli Warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah **Penggugat** telusuri mengenai informasi keberadaan **Tergugat**, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan **Tergugat**, hal tersebut mengakibatkan **Penggugat** tidak dapat menikmati hak Atas Tanah Objek Sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan pengalihan lain atas Objek Sengketa;
5. Bahwa, oleh karenanya melalui Gugatan ini dengan maksud untuk melindungi Hak **Penggugat** atas Objek Sengketa di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 289 tahun 1982 yang diperoleh **Penggugat** dari Jual Beli dengan **Tergugat** yang terjadi pada 10 Juni 2004, maka **Penggugat** memohon kepada Kerua Pengadilan Negeri Balikpapan/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk mengesahkan Kwitansi

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Jual Beli tertanggal 10 Juni 2004 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan Alas Hak Pengurusan atau Pengalihan Hak atau Balik Nama Sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan yang semula bernama Bapak **Mustari Sele** menjadi nama **Penggugat** yaitu **Yantini**;

6. Bahwa, agar Perkara *Aquo* dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya, maka **Penggugat** bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, maka **Penggugat** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *Aquo*, berkenan memberi Amar Putusan sebagai berikut :

Petitum

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli yang dibuat **Mustari Sele** pada tanggal 10 Juni 2004 adalah Sah dan dapat dijadikan Alas Hak untuk pengurusan atau Pengalihan Hak atau Balik Nama Sertipikat yang semula bernama **Mustari Sele** menjadi **Yantini**;
3. Menyatakan Tanah Seluas 500 m², dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 289 tahun 1982, Nama Jalan/Persil Jln. : KTI-Union, Surat Ukur Nomor 380/1982 atas nama **Mustari Sele** yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan, adalah Sah Milik **Penggugat**;
4. Menyatakan **Penggugat** berhak melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 289 pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan, yang semula atas nama **Mustari Sele** menjadi **Yantini**;
5. **Penggugat** bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

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

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan ini disampaikan, atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan c.q Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini diucapkan Terima Kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya di persidangan sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Tergugat telah dipanggil secara patut melalui panggilan sebanyak 3 (tiga) kali melalui Relas Panggilan (Surat Tercatat) tanggal 2 Desember 2024, Panggilan Umum (Koran) tanggal 19 Desember 2024 dan tanggal 16 Januari 2025 namun Tergugat tidak menghadap ataupun menyuruh wakilnya yang sah untuk itu maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, untuk Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut pula;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 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 20 Februari 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 7 Tahun 2022 dan berdasarkan persetujuan para pihak maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan secara elektronik (E-Litigasi);

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

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

A. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;

2. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

3. Mengingat tugas dan peran fungsi dari Turut Tergugat "Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang" perlu Turut Tergugat sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat yaitu Bahwa terhadap objek perkara yaitu Hak Milik No.00289/Kel.Gunung Sari Ilir diterbitkan atas nama Mustari Sele dengan luas 500m² berdasarkan Pemberian hak pada tanggal 21 Maret 1982;

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya menuntut untuk dapat dilaksanakannya peralihan hak sebagian atas objek perkara sebagaimana yang dituliskan dalam Poin 4 posita gugatan Penggugat yaitu "Bahwa Penggugat ingin Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 289 yang saat ini bernama Mustari Sele menjadi Nama Penggugat yaitu Yantini. Namun diketahui Mustari Sele dan Ahli Warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri mengenai informasi keberadaan Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat, hal tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati hak Atas Tanah Objek Sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan pengalihan lain atas Objek Sengketa", kemudian pada poin 4 petitum gugatan yaitu "Menyatakan bahwa PENGGUGAT berhak melakukan peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat yang semula atas nama Mustari Sele menjadi Yantini";

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

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



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 Para 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 Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”,

7. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara A quo telah berkekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan;

8. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat selalu mengacu pada aturan-

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat selalu berpegang kepada 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 setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard);
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 6471056108630005 atas nama Yantini, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6471052908080048 atas nama Kepala Keluarga Hadi Kusnariyono, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK : 17.5105.211039.0001 atas nama Mustari Sele, diberi tanda P-3;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



4. Fotokopi Kwitansi Pembelian sebidang tanah ukuran luas 500 meter tanggal 10 Juni 2004 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 289 Desa GN. Sari Ilir, atas nama Mustari Sele, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 atas nama wajib pajak Mustari Sele, tanggal 16 Februari 2022, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah – PBB Kota Balikpapan, pembayaran tahun 2023 dan 2024, diberi tanda P-7;

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

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

1. Saksi BYAYUS DWI RAHARJO

- Bahwa obyek sengketa terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan yang bersebelahan dengan tanah saksi
- Bahwa tanah itu dibeli Penggugat pada tahun 2004 dan Penggugat mau balik nama, akan tetapi pemilik tanah sebelumnya saat ini tidak diketahui ada dimana;
- Bahwa sejak tahun 2004 sampai dengan gugatan ini masuk ke pengadilan tidak ada yang mengklaim bahwa itu tanah milik orang lain dan hanya dikuasai Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menguasai tanah tersebut dan masih tanah kosong;
- Bahwa Penggugat sering membersihkan tanah tersebut dan ditanami buah-buahan dan pohon kelapa, nangka;
- Bahwa berdasarkan kwitansi, tanah itu dibeli dengan harga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa luas tanah tersebut luasnya 20 m x 25 m;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Bahwa Saksi tinggal disitu tahun 2017 tetapi kalau rumah saksi sudah ada sejak 2006 karena sebelumnya rumah saksi disitu saksi sewakan;

2. Saksi MARIA SARI

- Bahwa obyek sengketa terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan yang bersebelahan dengan tanah saksi
- Bahwa tanah itu dibeli Penggugat pada tahun 2004 dan Penggugat mau balik nama, akan tetapi pemilik tanah sebelumnya saat ini tidak diketahui ada dimana;
- Bahwa sejak tahun 2004 sampai dengan gugatan ini masuk ke pengadilan tidak ada yang mengklaim bahwa itu tanah milik orang lain dan hanya dikuasai Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menguasai tanah tersebut dan masih tanah kosong;
- Bahwa Penggugat sering membersihkan tanah tersebut dan ditanami buah-buahan dan pohon kelapa, nangka;
- Bahwa berdasarkan kwitansi, tanah itu dibeli dengan harga Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa luas tanah tersebut luasnya 20 m x 25 m;
- Bahwa Saksi tinggal disitu tahun 2017 tetapi kalau rumah saksi sudah ada sejak 2006 karena sebelumnya rumah saksi disitu saksi sewakan;

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

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 289 Desa GN. Sari Ilir, atas nama Mustari Sele, diberi tanda bukti TT-1;



Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk mengajukan saksi;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat (*Plaat On Der Zook*) pada hari Selasa tanggal 9 Mei 2025 serta diperoleh fakta sebagaimana tersebut didalam Berita Acara Persidangan, yang dianggap termuat dan jadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sedangkan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang belum dibalik nama karena kemudian Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat dalam jawabannya tidak menyangkal secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dimana Turut Tergugat

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara a *quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama 1. BYAYUS DWI RAHARJO dan 2. MARIA SARI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah pula mengajukan alat bukti surat TT-1;

Menimbang, bahwa P-5 dan TT-1 yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat di persidangan telah diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah tanah seluas 500 m2, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 289, Surat Ukur 380/1982 atas nama Mustari Sele, yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan ataukah sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yang merupakan kwitansi pembelian sebidang tanah ukuran luas 500 meter tanggal 10 Juni 2004 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang merupakan pembuktian adanya perikatan jual beli atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa lebih lanjut didasarkan pada bukti P-5 yang merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 289, Surat Ukur 380/1982 atas nama Mustari Sele, yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan yang dihadirkan sendiri oleh Penggugat telah membuktikan adanya penguasaan Penggugat atas sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa didasarkan pada bukti P-6 dan P-7 ternyata penguasaan Penggugat atas sertifikat tersebut juga diikuti penguasaan

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atas fisik objek sengketa yang bahkan didasarkan pada keterangan saksi-saksi bahwa objek sengketa telah pula sejak berada dalam penguasaan Penguugat sejak tahun 2004 atau lebih dari 20 tahun (dua puluh tahun) tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dengan demikian permasalahan yang terjadi lebih disebabkan karena perjanjian jual beli diantara Penguugat dengan Tergugat tidak terdapat akta jual beli yang dilakukan di depan PPAT sehingga dapat ditindaklanjuti dengan perbuatan balik nama;

Menimbang, bahwa dengan didasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, dimana pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi asas tunai dan terang;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya asas tunai mengandung pengertian dimana penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama dimana pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli sedangkan asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan telah jelas dimana Penguugat telah membayar sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada Tergugat dimana kemudian Tergugat telah pula menyerahkan penguasaan tanah berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 289, Surat Ukur 380/1982 atas nama Mustari Sele, yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan kepada Penguugat;

Menimbang, bahwa Penguugat sendiri telah menguasai tanah objek sengketa selama lebih dari 20 (dua puluh tahun) tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dengan adanya pembayaran uang dari Penguugat kepada Tergugat telah memenuhi prinsip tunai dan meskipun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT namun dengan adanya penguasaan lebih

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



dari 20 (dua puluh lima) tahun atas obyek jual beli tersebut tanpa adanya gangguan pihak lain maka dapat disimpulkan masyarakat telah mengetahui obyek tersebut adalah milik Penggugat yang mana hal ini telah pula diterangkan oleh saksi-saksi yang diajukan Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa terkait dengan jual beli yang tidak melalui akta jual beli maka dapat dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti";

Menimbang, bahwa terkait jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT sendiri terdapat ketentuan yang dapat dipedomani berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 dalam Rumusan Hukum Perdata Umum angka 7 yang menyatakan "Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa seperti perikatan lainnya maka perikatan jual beli juga tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang sahnya perikatan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata tidak diketemukan adanya fakta dimana perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut maka beralasan apabila dinyatakan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 289, Surat Ukur 380/1982 atas nama Mustari Sele, yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan adalah merupakan suatu perikatan hukum jual beli yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut telah sah maka Penggugat dapat digolongkan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum dan oleh karenanya terhadap petitum angka 2 yang meminta agar kwitansi jual beli yang dibuat Tergugat pada tanggal 10 Juni 2004 adalah sah dan dapat dijadikan alas hak untuk pengurusan atau pengalihan hak atau balik nama sertifikat yang semula bernama Tergugat menjadi Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena didasarkan pada jual beli yang sah secara hukum maka Penggugat haruslah dianggap sebagai pemilik dari tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 289, Surat Ukur 380/1982 atas nama Mustari Sele, yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan dan terhadap petitum angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap suatu pemindahan hak atas tanah terdiri atas dua bagian yaitu "obligatoire overeenkomst" (perjanjian yang bertujuan memindahkan hak) dan "zakelijke overeenkomst" (pemindahan hak itu sendiri) sehingga dalam hubungan tersebut adalah penting pembalikan nama dalam jual beli tergantung pada sah tidaknya perjanjian obligatoirnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini ternyata proses balik nama atas Kwitansi Jual Beli yang dibuat Mustari Sele pada tanggal 10 Juni 2004 adalah Sah dan dapat dijadikan Alas Hak untuk pengurusan atau Pengalihan Hak atau Balik Nama Sertipikat yang semula bernama Mustari Sele menjadi Yantini terkendala oleh karena Tergugat sebagai pihak penjual tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa dengan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dipertimbangkan di atas maka untuk memberi kepastian hukum terhadap Penggugat haruslah diberikan hak untuk dapat melakukan peralihan hak atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 289 pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan, yang semula atas nama Mustari Sele menjadi Yantini dan oleh karenanya terhadap petitum angka 4 beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa meskipun didasarkan pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg dengan dikabulkannya gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka secara hukum Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah serya harus dihukum untuk membayar biaya perkara namun ternyata dalam petitum gugatannya angka 5 Penggugat menyatakan bersedia membayar biaya perkara sehingga dihubungkan dengan fakta Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan dengan didasarkan pula pada asas kemanfaatan maka terhadap Penggugat akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan UU No.48 Tahun 2009, UU No.2 Tahun 1986 jo UU No.8 Tahun 2004 jo UU No.49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli yang dibuat Mustari Sele pada tanggal 10 Juni 2004 adalah Sah dan dapat dijadikan Alas Hak untuk pengurusan atau Pengalihan Hak atau Balik Nama Sertipikat yang semula bernama Mustari Sele menjadi Yantini;
3. Menyatakan Tanah Seluas 500 m², dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 289 tahun 1982, Nama Jalan/Persil Jln. : KTI-Union, Surat Ukur Nomor 380/1982 atas nama Mustari Sele yang terletak di Jalan Telaga Sari No. 96 RT. 45, Kelurahan Telaga Sari, Kecamatan Balikpapan, Kota Balikpapan, adalah Sah Milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor 289 pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Balikpapan, yang semula atas nama Mustari Sele menjadi Yantini;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.420.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Selasa, tanggal 27 Mei 2025, oleh kami, ARI SISWANTO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ANDRI WAHYUDI, S.H., dan ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 10 Juni 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri RIZA ACHMADSYAH, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANDRI WAHYUDI, S.H.

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

ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

RIZA ACHMADSYAH, S.H.

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Pemberkasan/ATK	Rp 100.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 1.480.000,00

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 305/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 1.750.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
- <u>Biaya Meterai</u>	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp 3.420.000,00
(tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)	