



PUTUSAN

Nomor 151/Pdt.G/2020/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:

**SUKAWATI Binti Muhammad Sanusi**, bertempat tinggal di Jalan Pipit V Rt.09 No.14, Kel.Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ita Ma'ruf, S.H., S.Ag, Advokat yang berkantor di Perumahan Pondok Karya Agung Blok Baa No.48 Rt.13/rw.19, Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **ESTI UTAMI**, bertempat tinggal di Jalan Mt.Haryono No.21 Rt.041, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Sekarang Tidak Diketahui Alamat Dan Keberadaannya, sebagai **Tergugat I**;
2. **SOLIKIN**, bertempat tinggal di Jl.Blora No.19 Rt.025, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Sekarang Tidak Diketahui Alamat Dan Keberadaannya, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 07 Agustus 2020 dalam Register Nomor 151/Pdt.G/2020/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. **Objek Sengketa**

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah

- a. Tanah seluas: **157 M<sup>2</sup>** dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : **5494**, NIB: 16.02.05.06.01.05499, atas Nama "**ESTI UTAMI**", Penerbitan Sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal Balikpapan 16 Januari 2006, yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan.

## Kronologis

2. Bahwa Penggugat telah membeli Tanah objek Sengketa dari TERGUGAT 2 dan sepengetahuan TERGUGAT 1 (**sebagai pemilik tanah**), pada saat itu yang menjual dan atau mencari pembeli adalah TERGUGAT 2 (yang merupakan kenalan TERGUGAT 1) dengan cara di bayar Cash / Kontan tertanggal 13 Juni 2005 ( Vide : Bukti P.01)
3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor. **5494** Atas Nama: "**ESTI UTAMI**" dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Pengugat (Vide: Bukti P.02)
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama / balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor.5494 yang saat ini atas Nama "**ESTI UTAMI**" menjadi nama Penggugat **SUKAWATI**, namun tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat 2 dan Tergugat 1 namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat 1. Padahal dalam proses pengurusan perubahan / balik nama Sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni "**ESTI UTAMI**" untuk pemenuhan Administrasi dan atau prosedur. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa.
5. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Nomor. . **5494** Tahun 2006 yang diperoleh Penggugat dari Kwitansi Jual Beli dengan Tergugat 2 dan Sepengetahuan Tergugat 1 maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mensahkan surat Kwitansi Jual Beli tanggal 13 Juni 2005, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat di kantor Badan Pertanahan Nasional / BPN Kota Balikpapan yang semula atas nama "**ESTI UTAMI**" menjadi "**SUKAWATI**".
6. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan. Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq Majelis

### 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

Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

## PETITUM

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah (Ada Rumah diatas bangunan tersebut) bidang perbatasan tertanggal 13 Juni 2005 yang isinya Tergugat 2 dan Tergugat 1 (diwakili Tergugat 2) telah menjual sebidang Tanah dan Rumah kepada Penggugat, yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan data sebagai berikut:
  - a. Nama Pemegang Hak : **ESTI UTAMI**
  - No/Kelurahan/NIB : 5494/ Gang Nusa Indah / 16.02.05.01.05499
  - Surat Ukur/Tanggal/Luas : **00387 / 24/09/2005 / 157 M<sup>2</sup>**

**Adalah Sah dan Berkekuatan Hukum.**
3. Menyatakan tanah seluas **157 M<sup>2</sup>** dengan Sertifikat Nomor.**5494 Tahun 2006** atas Nama **Esti Utami** (Tergugat 1) yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Adalah Sah Milik Penggugat ;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak / Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. **5494** Tahun 2006 yang semula atas nama "**ESTI UTAMI**" menjadi "**SUKAWATI**"
5. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

## SUBSIDAIR

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

Menimbang , bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Agustus 2020 untuk persidangan tanggal 10 September 2020, risalah panggilan sidang tanggal 05 Oktober 2020 untuk persidangan tanggal 13 Oktober 2020, risalah panggilan sidang tanggal 23 Nopember 2020 untuk persidangan tanggal 01 Desember 2020 dan risalah panggilan sidang tanggal 29 Desember 2020 untuk persidangan tanggal 07 Januari 2021 dan telah



dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir di persidangan, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran para pihak Tergugat dan proses mediasi dalam perkara *a quo* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 154 RBg jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak dapat diterapkan oleh karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan persidangan tanpa dihadiri pihak Tergugat, dalam aspek surat gugatan harus dipenuhi adanya syarat-syarat, dan prosedural bahwa:

- a. Tergugat tidak hadir dipersidangan pada hari yang telah ditentukan.
- b. Tergugat tidak mengirimkan wakilnya yang sah.
- c. Tergugat telah dipanggil dengan sepatutnya
- d. Petitum tidak melawan hak, dan
- e. Petitum beralasan.

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

1. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Kartu Tanda Penduduk, atas nama " Sukawati " NIK : 6471054210720005, diberi tanda P-1 ;
2. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Kartu keluarga, atas nama " Sukawati " Nomor : 6471051201090014, diberi tanda P-2 ;
3. Foto copy yang telah disesuaikan dengan copynya berupa Kartu Tanda Penduduk, atas nama " Esti Utami " NIK : 17.5105.710565.0002, Kartu Tanda Penduduk, Atas Nama " Hasan Ali " NIK : 17.5105.020955.0002, diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy yang telah disesuaikan dengan copynya berupa Kartu Keluarga, atas nama : Esti Utami dan Hasan Ali Nomor : 175105/98/08196, diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy yang telah disesuaikan dengan copynya berupa Kartu tanda Penduduk, atas nama : Solikin NIK : 17.5105.311255.0005, Kartu tanda penduduk, Atas Nama : " Wariyem ", diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Kwitansi atas nama " Pak Solikin/Ibu Wariyem " mengenai " Pembelian Rumah Atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Bapak hasan / Ibu Esti Utami Jl. Agung Tunggal RT. 55 Damai Balikpapan “ tertanggal 05 Mart 2004, diberi tanda P-6 ;

7. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Kwitansi, atas nama “ Sukawati “ mengenai “ Pembelian Rumah atas nama Pak Solikin / Esti Utami Jl. Agung Tunggal RT. 55 Damai Balikpapan “ tertanggal 13 Juni 2005, diberi tanda P- 7 ;
8. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Sertipikat Hak Milik, atas nama Esti Utami Nomor : 5494 Tertanggal 16 Januari 2006, diberi tanda P- 8 ;
9. Foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa Surat keterangan Pendaftaran tanah Nomor : 3916/2021, diberi tanda P- 9 ;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat bertanda P-1,P-2, P-6 sampai dengan P.9 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi Materai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sah dipersidangan, kecuali Bukti P-3, sampai dengan P-5 adalah foto copy dari copy;

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

**1. SELAMAT RIYADI,**

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Sukawati, Ibu Esti Utami dan Solikin ;
- Bahwa saksi tahu Ibu Isti menjual tanah kepada Solikin pada Tahun 2004, tanggal dan bulannya sudah lupa;
- Bahwa saksi tahu kalau Ibu Isti menjual tanah kepada Solikin karena saksi jalan-jalan kerumahnya Ibu Isti dan Ibu Isti yang cerita ;
- Bahwa saksi pernah melihat rumahnya, setahu saksi rumah itu sudah dijual lagi oleh Pak Solikin kepada Ibu Sukawati ;
- Bahwa saksi tahu rumah itu dijual lagi oleh Solikin kepada Sukawati setahun kemudian setelah terjadi jual beli;
- Bahwa saksi tahu Pak Solikin pernah pinjam uang ke Koperasi ditempat saksi bekerja;
- Bahwa jual beli dari Solikin ke Sukawati tidak melalui Notaris hanya bukti kwitansi saja ;
- Bahwa yang pegang Sertipikat sekarang Sukawati;
- Bahwa jual beli antara Pak Solikin dengan Sukawati pada Tahun 2005 di kantor Koperasi Simpan Pinjam tempat saksi bekerja dengan Sukawati ;
- Bahwa pada Tahun 2000 Ibu Isti menjual tanah kepada Solikin seharga Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/PN Bpp

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2005 Solikin jual kepada Sukawati seharga Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa yang menyaksikan waktu transaksi jual beli LILI HARIANTY dan SELAMAT RIYADI ;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansinya ;
- Bahwa sejak Tahun 2005 yang menguasai Ibu Sukawati disewakan sekarang sudah tidak disewakan lagi ;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada yang complain terhadap rumah tersebut ;

## 2. LILI HARIANTY,

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Sukawati, Ibu Esti Utami dan Bapak Solikin;
- Bahwa saksi tahu Ibu Isti menjual tanah kepada Solikin pada Tahun 2004, tanggal dan bulannya sudah lupa;
- Bahwa saksi tahu kalau Ibu Isti menjual tanah kepada Solikin karena saksi jalan-jalan kerumahnya Ibu Isti dan Ibu Isti yang cerita;
- Bahwa saksi pernah melihat rumahnya, setahu saksi rumah itu sudah dijual lagi oleh Pak Solikin kepada Ibu Sukawati;
- Bahwa saksi tahu rumah itu dijual lagi oleh Solikin kepada Sukawati setahun kemudian setelah terjadi jual beli;
- Bahwa saksi tahu Pak Solikin pernah pinjam uang ke Koperasi ditempat saksi bekerja ;
- Bahwa jual beli dari Solikin ke Sukawati tidak melalui Notaris hanya bukti kwitansi saja ;
- Bahwa yang pegang Sertipikat sekarang Sukawati ;
- Bahwa jual beli antara Pak Solikin dengan Sukawati pada Tahun 2005 di kantor Koperasi Simpan Pinjam tempat saksi bekerja dengan Sukawati ;
- Bahwa pada Tahun 2000 Ibu Isti menjual tanah kepada Solikin seharga Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada tahun 2005 Solikin jual kepada Sukawati seharga Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa yang menyaksikan waktu transaksi jual beli LILI HARIANTY dan SELAMAT RIYADI ;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansinya ;
- Bahwa sejak Tahun 2005 yang menguasai Ibu Sukawati disewakan sekarang sudah tidak disewakan lagi ;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada yang complain terhadap rumah

Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Februari 2021 sebagaimana termuat dalam Berita Acara ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan Kesimpulannya tertanggal 02 Maret 2020;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil secara patut, akan tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir, dan surat gugatan tersebut dapat dikabulkan dengan verstek;

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 adalah mengenai gugatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tersebut pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah membeli Tanah objek Sengketa dari TERGUGAT 2 dan sepengetahuan TERGUGAT 1 (sebagai pemilik tanah), pada saat itu yang menjual dan atau mencari pembeli adalah TERGUGAT 2 (yang merupakan kenalan TERGUGAT 1) dengan cara di bayar Cash / Kontan tertanggal 13 Juni 2005;
- Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor. 5494 Atas Nama: ESTI UTAMI dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Pengugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama / balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor.5494 yang saat ini atas Nama ESTI UTAMI menjadi nama Penggugat SUKAWATI namun tidak diketahui alamat dan keberadaannya Esti Utami

Menimbang, bahwa salah satu alasan sebagai dasar pengaturan verstek ialah proses perdata perlindungan kepada orang sepenuhnya diserahkan kepada mereka masing-masing, sehingga apabila dalam proses ini Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dipanggil secara patut, dan ternyata pada sidang pertama Tergugat tidak hadir, atau tidak menunjuk wakilnya yang sah untuk kepentingannya, maka Tergugat dapat dianggap tidak dapat, atau tidak mau membantah dalil surat gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa pokok yang dipermasalahkan Penggugat atau yang disengketakan adalah Penggugat yang telah membeli tanah/bangunan dan melunasinya serta telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor.5494 atas tanah/bangunan tersebut yang hendak dibalik nama dari nama ESTI UTAMI menjadi nama Penggugat SUKAWATI, namun Solikin dan Esti Utami sendiri sudah tidak diketahui alamat dan keberadaannya sekarang, sedangkan atas jual beli tersebut tidak ada Akta Jual belinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda (P.1 sampai dengan P.9), dan telah pula mengajukan saksi-saksi yakni saksi Selamat Riyadi, dan Lili Harianty;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-3 yang membuktikan adanya identitas serta tempat tinggal / domisili pihak penjual dan pembeli, dimana pihak penjual yang dahulu alamatnya sesuai kartu tanda penduduk, dan sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya, berikut terhadap (Bukti P-3) juga disertai bukti kartu tanda penduduk atas nama Hasan Ali yang merupakan suami dari Esti Utami dihubungkan dengan bukti P-4 berupa kartu keluarga dimana Hasan Ali sebagai kepala keluarga (suami) dari isteri yang bernama Esti Utami (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang membuktikan adanya identitas serta tempat tinggal / domisili pihak penjual Solikin / Wariyem yang telah menjual rumah/tanah kepada Penggugat, dihubungkan dengan bukti P-6 kwitansi pembelian rumah, dimana Penggugat telah membeli rumah Pak Solikin / Wariyem yang beralamat di jalan Agung Tunggal RT.55 Damai, Balikpapan dengan harga jual sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 13 Juni 2005;

Menimbang, bahwa sebelumnya Pak solikin / Wariyem telah membeli rumah tersebut dari Hasan / Esti Utami dengan harga jual sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 5 Maret 2004 sesuai bukti P-7;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.8 berupa sertifikat hak milik nomor 5494 dengan nama pemegang hak adalah Esti Utami dengan perolehan sertifikat / pemberian hak milik atas tanah Negara;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap sertifikat hak milik nomor 5494/Damai tersebut sekarang ada dalam penguasaan Penggugat atas dasar adanya jual beli rumah yang dilakukan antara Penggugat dengan Pak Solikin / Wariyem, dimana atas sertifikat tersebut masih terdaftar pemegang hak atas nama Esti Utami;

Menimbang, bahwa bukti P-9 berupa Surat keterangan pendaftaran tanah, dimana diterangkan dalam bukti tersebut bahwa atas sertifikat nomor 5494 dengan nama pemegang hak adalah Esti Utami, yang berlokasi di jalan Agung Tunggal RT.012/Damai, kecamatan Balikpapan Kota, adalah bidang tanah yang tidak sedang ditanggungkan, atau tanah tidak terdapat pemblokiran / sita;

Menimbang, bahwa sesuai dalil Penggugat, bahwa Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor. 5494 Tahun 2006 atas nama: ESTI UTAMI dan telah menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Pengugat, dimana sejak terjadinya pembayaran secara lunas atas obyek tanah tersebut pada Tahun 2005 hingga sekarang tidak ada pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa setelah terjadinya pembayaran / pelunasan langsung atas pembelian tanah yang sudah bersertifikat hak milik Nomor. 5494 dengan atas nama pemegang hak ESTI UTAMI, belum dibuatkan adanya akta jual beli, oleh karena pula pihak penjual telah tidak diketahui keberadaan tempat tinggalnya, sehingga sesuai prosedur administrasi pendaftaran tanah Penggugat mengalami kesulitan dalam membaliknama atas sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat Selamat Riyadi, dan Lili Harianty, bahwa para saksi mengetahui Ibu Esti menjual tanah kepada Solikin pada Tahun 2004, karena waktu itu Ibu Esti yang cerita, dan saksi pernah melihat rumahnya, yang dijual oleh Ibu Esti kepada Pak Solikin, seharga Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah), kemudian pada tahun 2005 Pak Solikin menjual lagi kepada Sukawati seharga Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah), dan yang menyaksikan waktu transaksi jual beli tersebut adalah saksi Lili Harianty dan saksi Selamat Riyadi, dan para saksi juga pernah melihat kwitansinya pembelian atas penjualan tanah/bangunan tersebut, dan sejak Tahun 2005 yang menguasai adalah Ibu Sukawati (Penggugat) dan disewakan ke orang lain, sekarang sudah tidak disewakan lagi, dan sampai sekarang tidak ada yang komplain/keberatan terhadap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah/tanah tersebut yang dikuasai oleh Penggugat atas dasar jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa telah diadakan pemeriksaan setempat (*Plaats Opname*) atas obyek sengketa yang terletak di di jalan Agung Tunggal RT.012/Damai, kecamatan Balikpapan Kota;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut, Majelis telah mengetahui dengan jelas segala seluk beluknya atas tanah obyek sengketa baik mengenai batas, ukuran dan luas tanah obyek sengketa yang telah dijadikan obyek jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut dengan hasil sesuai fakta pemeriksaan tanah obyek sengketa dengan batas-batas tanah sengketa adalah telah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 5494 Tahun 2006 atas nama: ESTI UTAMI dan Penggugat memang sebagai pembeli atas sebidang tanah / bangunan tersebut dari Penjual Solikin / Wariyem pada Tahun 2005 seharga Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan dikoperasi, yang tidak ada akta jual belinya dan Tahun 2011 koperasinya sudah tutup, yang sebelumnya Ibu Wariyem membeli tanah/bangunan tersebut dari Ibu Esti dengan harga Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa tersebut tanpa adanya pihak-pihak lain yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Pengugat, walaupun atas penguasaan tanah/bangunan tersebut tidak ditempati oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keadaan perkara *a quo* tersebut telah terjadinya adanya wanprestasi yang dilakukan penjual Solikin ataupun atas pemegang hak sertifikat pertama Esti Utami, yang mana atas jual beli tersebut belum dibuatkan adanya akta jual beli;

Menimbang, bahwa seseorang dikatakan wanprestasi apabila ia melanggar suatu perjanjian yang telah disepakati dengan pihak lain, tiada wanprestasi apabila tidak ada perjanjian sebelumnya, dan menurut pasal 1243 KUHperdata wanprestasi timbul dari persetujuan;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah keadaan yang tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perikatan karena kesalahan debitur (sengaja/lalai) atau keadaan memaksa;

Menimbang, bahwa Wanprestasi dalam perjanjian jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkannya proses pembuatan sertifikat tanahnya oleh penjual;

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/PN Bpp



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya perjanjian sangat penting untuk dijadikan sebagai pertimbangan, karena dalam memutus suatu perkara wanprestasi yang pertama kali dilihat adalah perjanjiannya sah atau tidak sah, jika perjanjian tersebut tidak sah maka seseorang yang diduga melakukan wanprestasi tidak dapat dinyatakan melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis, Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian secara tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa kekuatan hukum kedua jenis perjanjian tersebut diatas adalah tidak terletak pada bentuknya, yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan, karena KUHPdata dalam pasal 1320 mengatur bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) unsur, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat ditarik kesimpulan, bahwa letak kekuatan mengikat secara hukum perjanjian adalah bukan didasarkan atas bentuk perjanjian tersebut, namun melainkan pada keterpenuhan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPdata, artinya sepanjang perjanjian telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa permasalahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta pejabat pembuat akta tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat, dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa jual beli yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain meletakkan meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang yang dibelinya, atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut hukum perdata jual beli belum memisahkan hak milik;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya UUPA (Undang Undang Pokok agraria), pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 Jo pasal 1458 KUHPdata, jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil;

- Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut,
- Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi;
- Riil atau secara nyata, adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak,

Menimbang, bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak milik dihadapan Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materiilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan syarat materiil seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhi kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 19 UUPA jo. Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 pemindahan hak baik dalam bentuk jual beli dilakukan didepan PPAT, dan oleh karena itu dibuat akta PPAT

Menimbang, bahwa atas perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan Penggugat sebagai Pembeli atas pembelian tanah / bangunan dari Solikin / Wariyem yang telah dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga Penggugat telah mendapatkan bukti kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat hak milik dari penjual yang dalam hal ini Solikin / Wariyem, sehingga atas jual beli tanah tersebut telah memenuhi adanya syarat formil dan materiilnya suatu jual beli yang telah dilakukan dibawah tangan;

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun didasarkan kwitansi, hal itu didasarkan 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 tidak selamanya asas *statue Law Prevail* atau Undang Undang lebih didahulukan dibanding Yurisprudensi, dimana dalam hal-hal tertentu secara kasuistik, dimana terdapat pertentangan nilai hukum yang terjadi, maka patut dalam mendasarkan atas Yurisprudensi, yang didasarkan pada alasan kepatutan dan kepentingan umum, dalam menegakkan kelayakan dan perlindungan kepentingan umum;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari sipenjual kepada sipembeli, asal jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik yang mengenai penjual pembeli maupun tanahnya);

Menimbang, bahwa terjadinya perjanjian lisan dalam perkara *a quo*, yang mendasari jual beli sah atas dasar kwitansi pembayaran yang sah, yang menurut kedua belah pihak telah cukup, dengan sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya, dimana pihak penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu : *pertama* menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain dan *kedua* bertanggung jawab terhadap cacad-cacad yang tersembunyi, sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, sehingga atas fakta persidangan bahwa Penggugat sebagai pembeli telah membayar lunas atas pembelian tanah yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan penyerahan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, yang sekarang dalam penguasaan Penggugat sebagai pembeli, oleh karena sertifikat hak milik tersebut dengan nama pemegang hak masih atas nama ESTI UTAMI / sebagai pemegang hak pertama atas tanah / bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa pembuktian terhadap akta jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli apabila

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual wanprestasi dan diketahui keberadaannya yang membawa konsekuensi hukum yaitu :

1. Adanya kewajiban denda yang harus dibayar atas kerugian materiil yang diderita pembeli,
2. Obyek yang diperjanjikan dapat menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya.

Menimbang, bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari sipenjual kepada sipembeli, asal jual beli yang dilakukan tersebut telah memenuhi syarat-syarat materiil ( baik yang mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya), dan berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 masih mempunyai kewajiban untuk melakukan proses dan prosedur lebih lanjut dalam pensertifikatan / balik nama ke nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 : Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka untuk mengabulkan gugatan Penggugat tersebut harus dipertimbangkan atas petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 : Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah (Ada Rumah diatas bangunan tersebut) bidang perbatasan tertanggal 13 Juni 2005 yang isinya Tergugat 2 dan Tergugat 1 (diwakili Tergugat 2) telah menjual sebidang Tanah dan Rumah kepada Penggugat, yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikipapan Selatan, Kota Balikpapan dengan data sebagai berikut:

a.Nama Pemegang Hak : ESTI UTAMI

No/Kelurahan/NIB : 5494/ Gang Nusa Indah / 16.02.05.01.05499

Surat Ukur/Tanggal/Luas : 00387 / 24/09/2005 / 157 M<sup>2</sup>

Adalah Sah dan Berkekuatan Hukum., maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa kwitansi jual beli tanah merupakan dokumen alat bukti pembayaran maupun penerimaan sejumlah uang dalam pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 2, dan kwitansi ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada umumnya yang telah dilakukan dimasyarakat, apabila dipakai untuk membeli tanah secara tunai, dan kwitansi bukti pembayaran akan menjadi salah satu bukti yang sah, dan menguatkan bahwa Penggugat telah membayar dan melunasi tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa bukti kwitansi tersebut, dapat membuktikan adanya jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat 2 (Solikin/Wariyem), yang mana atas bukti P-7 yang didukung keterangan saksi-Saksi yang diajukan Penggugat dipersidangan serta Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa tersebut, maka atas petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-3 : Menyatakan tanah seluas 157 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Nomor.5494 Tahun 2006 atas Nama Esti Utami (Tergugat 1) yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Adalah Sah Milik Penggugat, maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat 2 adalah sah, karena jual beli tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan para pihak telah cakap menurut hukum, dan kesepakatan itu untuk hal jual beli ( hal tertentu), dan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik pihak penjual, hal ini telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yaitu yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal, maka atas Petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 : Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak / Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 5494 Tahun 2006 yang semula atas nama ESTI UTAMI menjadi SUKAWATI maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan meminta Putusan Pengadilan Negeri yang memberikan kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya, dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut, maka pihak PPAT diwajibkan untuk memproses balik nama atas Sertifikat Hak Milik nomor 5494, dikarenakan pihak Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga tidak dapat hadir menghadap PPAT, maka Putusan Pengadilan Negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/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)

Halaman 15



Penggugat untuk bertindak atas nama Tergugat (Penjual) dalam melaksanakan penandatanganan akta jual beli atas tanah, sekaligus bertindak untuk dan atas namanya sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli dengan kwitansi tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 : Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan para pihak Tergugat ada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat 1 RBG mewajibkan para pihak yang kalah seharusnya dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui alamat maupun keberadaannya lagi, dan Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya perkara ini, maka demi kelancaran administrasi perkara, sudah sepatutnya permintaan Penggugat dalam kesanggupannya untuk membayar biaya perkara ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diperhatikan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*;

Memperhatikan pasal 149 RBG, pasal 1320 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Kwitansi Jual Beli Tanah (Ada Rumah diatas bangunan tersebut) bidang perbatasan tertanggal 13 Juni 2005 yang isinya Tergugat 2 dan Tergugat 1 (diwakili Tergugat 2) telah menjual sebidang Tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah kepada Penggugat, yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dengan data sebagai berikut:

- a. Nama Pemegang Hak : ESTI UTAMI  
No/Kelurahan/NIB : 5494/ Gang Nusa Indah / 16.02.05.01.05499  
Surat Ukur/Tanggal/Luas : 00387 / 24/09/2005 / 157 M<sup>2</sup>

Adalah Sah dan Berkekuatan Hukum.

4. Menyatakan tanah seluas 157 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat Nomor. 5494 Tahun 2006 atas Nama Esti Utami (Tergugat 1) yang terletak di Jalan Agung Tunggal, Gang Nusa Indah, Kelurahan Damai, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Adalah Sah Milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak / Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 5494 Tahun 2006 yang semula atas nama ESTI UTAMI menjadi SUKAWATI
6. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.265.000,- (empat juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Selasa, tanggal 16 Maret 2021, oleh kami, BAMBANG CONDRIO WASKITO, SH.MH, sebagai Hakim Ketua , BAMBANG SETYO WIDJONARKO, SH.MH. dan AMIN IMANUEL BURENI, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 151/Pdt.G/2020 tanggal 07 Agustus 2020, dan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 151/Pdt.G/2020 tanggal 20 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 29 maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, K A R I, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, tanpa hadirnya Tergugat I, dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 151/Pdt.G/2020/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)



**BAMBANG SETYO W,SH.MH.**

**BAMBANG CONDRIO W,SH.MH.**

**AMIN IMANUEL BURENI, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

**K A R I**

**Perincian Biaya :**

-	Daftar .....	Rp.	30.000,-
-	Biaya proses .....	Rp.	75.000,-
-	Biaya Panggilan .....	Rp.	2.950.000,-
-	PNBP Panggilan .....	Rp.	30.000,-
-	Pemeriksaan setempat .....	Rp.	1.000.000,-
-	PNBP Pemeriksaan setempat	Rp.	10.000,-
-	Redaksi .....	Rp.	10.000,-
-	Materai .....	Rp.	10.000,-

---

Jumlah ..... Rp. 4.265.000,-

( empat juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah )





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

**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

**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)