



PUTUSAN

Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara:

Budi Yuwono, bertempat tinggal di Jembatan Besi, Lingkas Ujung, Tarakan Timur, Kota Tarakan, Kalimantan Utara, selanjutnya disebut sebagai
PENGUGAT; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. Wawan Sanjaya, S.H., M.H., 2. Yotam Wijaya, S.H., M.H., 3. Zulkifli, S.H.**, Para Advokat pada "Firma Hukum Wawan Sanjaya & Rekan" yang berkedudukan di Perumahan Balikpapan Baru Cluster Pesona Mediterania Blok R-6 No. 8, Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan. Yang bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 547/SK/2024/PN Bpp tertanggal 29 April 2024;

Lawan

M. Salim Idris, Laki-laki, Sekarang tidak diketahui keberadaannya Di Wilayah NKRI, sebagai **TERGUGAT**;

Pemerintah Ri Cq Menteri Agraria Dan Tata Ruang Ri Di Jakarta cq. Kepala Wilayah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Provinsi Kalimantan Timur Di Samarinda cq. Kepala Kantor Pertanahan/kepala Bpn Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Kota Balikpapan, tempat kedudukan Jalan Manuntung No. 3 Rt. 27, Sepinggian, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Kalimantan Timur, sebagai **TURUT
TERGUGAT;**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. Sugi Mulyono, S.SiT., 2. Pandu Widyas Pradana, S.H, 3. Nabila Afifah Rachman, S.H., 4. Iqbal Rahmat Mubarak, S.H.** berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 06 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor 608/SK/2024/PN Bpp tertanggal 08 Mei 2024 dan surat tugas tertanggal 03 Mei 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 29 April 2024 dalam Register Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa kedudukan Penggugat adalah selaku Pembeli dan Tergugat adalah selaku Penjual yang telah melakukan transaksi Jual-Beli tanah sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat, dengan batas-batas:

- Utara : Hendri Sutiawan
- Timur : Jalan
- Selatan : Jalan

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Agus Abadi
2. Bahwa dahulu Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan Notaris oleh karena pada saat itu Penggugat harus kembali di Kota Tarakan oleh karena Penggugat bekerja dan beraktifitas di Kota Tarakan, Kalimantan Utara;
 3. Bahwa setelah dilakukan Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut, Penggugat telah merawat dan melakukan penguasaan fisik obyek tanah tersebut seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan cara menanam tumbuhan dan meminta Saudara Ardi Untuk menjaga obyek tanah tersebut hingga saat ini dan tidak pernah ada pihak lain yang mengklaim atas obyek tanah tersebut.
 4. Bahwa dalam rangka memastikan kepastian hukum atas hak Penggugat berkaitan dengan obyek Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut, pada tahun 2022 Penggugat bermaksud membaliknamakan alas hak Sertifikat Hak tersebut dari atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, dengan terlebih dahulu berkonsultasi dengan Notaris yang Penggugat temui, namun disampaikan oleh Notaris tersebut apabila keinginan Penggugat untuk balik nama tersebut akan ditolak/tidak bisa dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, dikarenakan tidak adanya Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat terdahulu sebagai dasar perubahan nama di sertifikat tersebut;
 5. Bahwa oleh karena perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dapat dikategorikan sebagai Jual-Beli, oleh karenanya sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengandung unsur antara lain:
 - 5.1. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat telah sepakat melakukan perbuatan hukum Jual-Beli tanah berdasarkan Kwitansi Jual-Beli

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982;

- 5.2. Adanya kecakapan dari yang membuat perikatan para pihak yaitu antara Penggugat dengan Tergugat telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum perikatan yang dibuktikan dengan kartu tanda penduduk;
- 5.3. Terdapat suatu hal tertentu di dalam perikatan Penggugat dengan Tergugat mengikatkan diri berdasarkan Jual-Beli tanah berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982;
- 5.4. Suatu sebab yang halal di dalam perikatan Objek perikatan antara Penggugat dengan Tergugat tidak di larang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Bahwa oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya dan Penggugat diberikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli sebagai dasar untuk balik nama/ peralihan hak di Pengadilan Negeri Balikpapan;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo kiranya berkenan untuk diberikan hak/izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Berdasarkan alasan/ dalil-dalil di atas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:

PRIMER

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah hubungan Jual-Beli tanah berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat adalah merupakan suatu **perikatan hukum jual beli**;
4. Menyatakan sah menurut hukum perikatan Jual-Beli tanah berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat, dengan batas-batas:
 - Utara : Hendri Sutyawan

Halaman 5 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Jalan
 - Selatan : Jalan
 - Barat : Agus Abadi
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas mana Penggugat atau melakukan pengurusan sertifikat atas obyek tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (*Incasu Turut Tergugat*);
 6. Memerintahkan Turut Tergugat menerima permohonan dari Penggugat untuk diberikan haknya berupa permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas nama Penggugat atau melakukan pengurusan sertifikat yang terletak yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur berukuran berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) atas nama Penggugat;
 7. Memerintahkan Para Pihak untuk tunduk pada isi putusan ini;
 8. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat dan Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut sedangkan pihak Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui panggilan umum;

Halaman 6 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H. Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 11 Juli 2024, upaya perdamaian antara para pihak tersebut tidak berhasil;

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

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

JAWABAN TURUT TERGUGAT

A. Dalam Pokok Perkara

1. 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;
2. 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. 199/Kel. Karang Joang diterbitkan atas nama M. SALIM IDRIS dengan luas 960 m² berdasarkan Keputusan Nomor sk.388/HM-BPP/PRONA/1982 tanggal 10 Maret 1982 dan saat ini belum terdapat pembebanan hak tanggungan pada objek perkara;
3. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada intinya menuntut untuk dapat dilaksanakannya peralihan hak atas objek perkara sebagaimana yang dituliskan dalam Poin 5 petitum gugatan Penggugat yaitu "*5. Menyatakan*

Halaman 7 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum Penggugat diberikan hak untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas mana Penggugat.....”;

4. Bahwa obyek perkara yang merupakan hak atas tanah sudah sepatutnya pada saat terjadinya peralihan wajib didaftarkan, sebagaimana amanat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu *“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”* selain itu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria *“Hak Milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”*, dan terhadap ketentuan peralihannya hak atas tanah tersebut kemudian diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan, dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan”*;
5. Bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat belum menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli dikarenakan Penggugat belum sempat membuat akta jual beli serta Penggugat tidak dapat menghubungi Tergugat sampai dengan saat ini, 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*

Halaman 8 dari 19 Putusan Nomor 71/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

Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan”;

6. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara A quo telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan;
7. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat selalu mengacu pada aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku Turut Tergugat dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat selalu berpegang kepada asaz pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asaz keseimbangan (*principle of proportionality*), asaz bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asaz tidak boleh mencampurkan 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. Menerima Jawaban TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas jawaban Turut Tergugat tersebut, Penggugat menyatakan tidak mengajukan Replik;

Menimbang, dalam upaya membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Foto copy dari aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Budi Yuwono (Penggugat) NIK 6473032009540005, bukti surat tersebut bermeterai

Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor 71/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)



cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-1**;

2. Foto copy dari aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama M. Salim Idris (Tergugat), bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-2**;
3. Foto copy dari aslinya Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 antara Penggugat dan Tergugat, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P-3**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan bukti surat P-1 s/d P-3 merupakan fotocopy dari aslinya;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah :

1. TAUFIQURAHMAN

- Bahwa, saksi kenal Tergugat karena sama-sama bekerja di Tarakan;
- Bahwa, saksi ketahui dalam perkara ini Budi Yowono (Penggugat) membeli tanah dari M. Salim Idris (Tergugat);
- Bahwa, saksi tahu letak tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat di Jalan Kaplingan Inhutani KM.11 Kelurahan Karang Joang;
- Bahwa, ukuran tanah Penggugat yaitu 40 M2 X 24 M 2;
- Bahwa, luas keseluruhan tanah Penggugat 960 M;
- Bahwa, saksi punya tanah dekat dengan tanah Penggugat bahkan tanah saksi tempati dengan mendirikan rumah;
- Bahwa, saksi tahu Tergugat dapat tanah dari mencicil lewat koperasi Inhutani;
- Bahwa, saksi tahu Penggugat membeli tanah dari Tergugat tahun 1989;
- Bahwa, saksi tahu harga tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat tersebut sebesar Rp. 2.000.000.-;
- Bahwa, saksi tahu surat tanah milik Tergugat yang dijual ke Penggugat sudah sertifikat;

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak tahu jual beli tanah Tergugat dengan Penggugat dilakukan dimana;
- Bahwa, sertifikat tanah tersebut sekarang masih atas nama M. Salim Idris (Tergugat);
- Bahwa, tidak ada orang yang keberatan sejak tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat sampai di jual Penggugat;

2. ARDI

- Bahwa, saksi ketahui dalam perkara ini Budi Yowono (Penggugat) membeli tanah dari M. Salim Idris (Tergugat);
- Bahwa, saksi tahu letak tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat di Jalan Kaplingan Inhutani KM.11 Kelurahan Karang Joang;
- Bahwa, ukuran tanah Penggugat yaitu 40 M2 X 24 M 2;
- Bahwa, luas keseluruhan tanah Penggugat 960 M;
- Bahwa, saksi tahu Tergugat dapat tanah dari mencicil lewat koperasi Inhutani;
- Bahwa, saksi tahu Penggugat membeli tanah dari Tergugat tahun 1989;
- Bahwa, saksi tahu harga tanah Penggugat yang dibeli dari Tergugat sebesar Rp.2.000.000.-;
- Bahwa, saksi tahu surat tanah milik Tergugat yang dijual ke Penggugat sudah sertifikat;
- Bahwa, saksi tidak tahu jual beli tanah Tergugat dengan Penggugat dilakukan dimana;
- Bahwa, sertifikat tanah tersebut sekarang masih atas nama M. Salim Idris (Tergugat);
- Bahwa, tidak ada orang yang keberatan sejak tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat sampai di jual Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat dan saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang dilaksanakan pada tanggal 9 September

Halaman 11 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 17 Oktober 2024 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah adanya jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat yang tidak dilakukan melalui akte jual PPAT sehingga Penggugat tidak dapat membalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam perkara ini tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil melalui panggilan umum sehingga secara hukum harus dianggap Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut ternyata Turut Tergugat tidak menyangkal secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dimana Turut Tergugat pada pokoknya hanya menyatakan atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang belum dibebani oleh sebuah hak tanggungan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama 1. TAUFIQURAHMAN, dan 2. ARDI;

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat tidak hadir di persidangan dan tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa P-2 dan P-3 yang diperkuat dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat di persidangan telah diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa semula Tergugat adalah pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang dengan luas 960 M2 atas nama Tergugat;
- Bahwa pada tahun 1989 Penggugat telah membayar atas dasar jual beli tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang dengan luas 960 M2 kepada Tergugat sejumlah Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa kemudian penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang atas nama Tergugat berikut tanah tersebut diserahkan Tergugat kepada Penggugat;

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

Menimbang, bahwa dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian jual beli maka perlu diutarakan terlebih dahulu ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan "jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";

Menimbang, bahwa 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;

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta dalam perkara ini dimana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tahun 1989 sehingga ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah) dimana jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT tidak dapat diterapkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan telah jelas dimana Penggugat telah membayar sejumlah Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) pada Tergugat (vide P-3) dan Tergugat telah pula menyerahkan penguasaan tanah berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang dengan luas 960 M2 atas nama Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat sendiri telah menguasai tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 199/Karang Joang dengan luas 960 M2 atas nama Tergugat itu selama \pm 35 (tiga puluh lima) tahun tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dengan adanya pembayaran uang dari Penggugat kepada Tergugat telah memenuhi prinsip tunai dan meskipun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT namun dengan adanya penguasaan \pm 35 (tiga 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 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 dalam perkara ini juga dapat dijadikan suatu pedoman putusan Mahkamah Agung No. 200/K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 yang mana kaidah hukum dalam putusan tersebut adalah "bukan atas

Halaman 14 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan kadaluarsa melainkan karena Penggugat telah bersikap diam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap diam tersebut, Penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya karena lamanya waktu berjalan (Rechtsverwerking);

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 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat adalah merupakan suatu perikatan hukum jual beli yang sah secara hukum dan oleh karenanya terhadap petitum angka 3 dan angka 4 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa 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 pembalikkan nama dalam jual beli tergantung pada sah tidaknya perjanjian obligatoirnya;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya hak milik atas suatu barang hanya dapat berpindah secara sah, jika seorang memperolehnya dari orang yang berhak memindahkan hak milik atas barang tersebut, yaitu pemiliknya;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 3 dan angka 4 di atas sehingga telah dinyatakan sahnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat maka Penggugat memiliki hak hukum untuk dapat membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas nama Penggugat dan oleh karenanya terhadap petitum angka 5 patut untuk dikabulkan;

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 71/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

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum angka 6 dimana petitum tersebut merupakan petitum yang menghukum kepada pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa perlu dikemukakan terlebih dahulu dimana kehadiran pihak Turut Tergugat sebelumnya tidak diatur dalam hukum acara perdata namun pada perkembangan hukum acara perdata kemudian dikenal adanya pihak Turut Tergugat sebagai pihak yang dilibatkan dalam rangka melengkapi pihak dalam gugatan namun tidaklah dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum melainkan hanya ikut tunduk pada isi putusan sehingga penghukuman terhadap Turut Tergugat bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dan oleh karenanya terhadap petitum angka 6 patut ditolak;

Menimbang, bahwa dalam hal mempertimbangkan suatu putusan maka akan digunakan alat-alat bukti baik yang diajukan Penggugat maupun yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat hanya yang memiliki relevansi dengan pokok permasalahan yang kemudian menjadi satu kesatuan dalam putusan Hakim sehingga terhadap petitum angka 2 yang meminta agar dinyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini adalah petitum yang tidak jelas terkait maksud dan tujuannya secara hukum dan oleh karenanya terhadap petitum angka 2 tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 7 yang meminta agar para pihak patuh dan tunduk pada putusan ini adalah petitum yang tidak jelas maksud dan tujuannya karena putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetaplah yang memiliki kekuatan pembuktian dan eksekutorial bagi para pihak sedangkan dalam perkara ini para pihak masih memiliki upaya hukum untuk dapat menerima maupun menolak isi putusan sehingga terhadap petitum tersebut haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam hal ini bersedia untuk menanggung biaya perkara namun dengan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg oleh karena gugatan Penggugat dapat dibuktikan dan dikabulkan untuk sebagian maka Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah tetap harus dihukum untuk

Halaman 16 dari 19 Putusan Nomor 71/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

membayar biaya perkara yang timbul yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan dan terhadap petitum angka 8 haruslah ditolak;

Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1457 KUHPdata, 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;

MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah hubungan Jual-Beli tanah berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat adalah merupakan suatu **perikatan hukum jual beli**;
3. Menyatakan sah menurut hukum perikatan Jual-Beli tanah berdasarkan Kwitansi Jual-Beli tanggal 27 Juli 1989 atas sebidang tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang berukuran seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh meter persegi*) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat, dengan batas-batas:
 - Utara : Hendri Sutiyawan
 - Timur : Jalan
 - Selatan : Jalan
 - Barat : Agus Abadi

Halaman 17 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 199 tanggal 02 April 1982 atas nama Tergugat tersebut menjadi atas mana Penggugat atau melakukan pengurusan sertifikat atas obyek tanah yang dahulu dikenal dengan Desa Karang Joang Km. 11 Jalan Balikpapan – Samarinda dan sekarang dikenal sebagai Jalan Kapling Inhutani Km. 11 Kelurahan Karang Joang, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (*Incasu Turut Tergugat*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.980.500,00 (dua juta sembilan ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Kamis tanggal 24 Oktober 2024, oleh **R. AJI SURYO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANDRI WAHYUDI, S.H.**, dan **AGUSTINUS, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang secara elektronik yang terbuka untuk umum pada hari pada hari Kamis tanggal 31 Oktober 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SUKAITOK, S.H.**, Panitera Pengganti dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat dan telah disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANDRI WAHYUDI, S.H.

R. AJI SURYO, S.H., M.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Bpp



AGUSTINUS, S.H.

Panitera Pengganti,

SUKAITOK, S.H.

Biaya-biaya:

1. Daftar	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 100.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 790.500,00
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp 2.000.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. Materai	Rp 10.000,00

Jumlah **Rp 2.980.500,00**

(dua juta sembilan ratus delapan puluh ribu lima ratus rupiah)