



**PUTUSAN**

**Nomor 72/Pdt.G/2022/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:

**SOLIHIN HENDRO**, Balikpapan, 14 Mei 1956, Pekerjaan Pensiunan, beralamat Jalan Senayan No. 19 RT. 88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut disebut sebagai .....**PENGGUGAT**;

**MELAWAN**

1. **MARIO ALIMIN**, Palembang, 14 Mei 1956, pekerjaan pensiunan, beralamat dahulu Komplek Balikpapan Baru Paris Blok W-8 No. 09 RT. 26, Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan SEKARANG alamatnya tidak diketahui lagi dengan pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;
2. **PEMERINTAH RI cq MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG Cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL KALIMANTAN TIMUR Cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL BALIKPAPAN**, beralamat di Jalan Marsma Iswahyudi No. 40 RT. 29 Kelurahan Gunung Bahagia Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berita acara dan surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar pihak yang berperkara;

Telah mendengar keterangan Saksi-Saksi;

Telah meneliti bukti surat yang diajukan oleh pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 31 Maret 2022 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan dibawah register perkara Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp,

*Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 April 2022, yang pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa semula Tergugat pemilik sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;
2. Bahwa Tergugat pada tanggal 23 Mei 2016, menjual sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan miliknya tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah milik tergugat yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, maka secara otomatis Penggugatlah Pemilik Tanah Beserta Bangunan tersebut;
4. Bahwa Tergugat setelah menjual tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M<sup>2</sup>, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, langsung berangkat keluar kota untuk mengurus usahanya dan berjanji kepada Penggugat akan Kembali ke Balikpapan lalu Bersama sama ke Notaris/PPAT untuk melakukan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT;
5. Bahwa secara hukum semestinya Tergugat menjual sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, dibawah tangan kepada Penggugat masih ada kewajiban untuk melakukan akad jual beli dihadapan Notaris/PPAT guna memudahkan Penggugat untuk proses baliknama tanah tersebut dari

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp



atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat pada Kantor pertanahan Nasional Balikpapan;

6. Bahwa Penggugat menunggu khabar Tergugat apakah sudah datang Ke balikpapan untuk Bersama-sama Ke Notaris /PPAT untuk melakukan Akad Jual Beli tapi tidak ada khabarnya;
7. Bahwa oleh karena Penggugat juga disibukkan kerjaan sendiri, maka akhirnya Penggugat lupa dengan permasalahan jual beli dengan Tergugat;
8. Bahwa Penggugat mencoba menghubungi Tergugat via telpon tetapi sudah tidak aktif lagi dan juga penggugat juga pernah mencoba mendatangi alamat Tergugat, ternyata Tergugat sudah pindah rumah dan Penggugat mencoba menanyakan keberadaan tergugat kepada Tetangganya dan tetangga Tergugat tidak ada yang tahu Tergugat pindah kemana;
9. Bahwa Penggugat juga pernah datang Ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan untuk memproses Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 867 /Kel. Karang Rejo dari atas nama Tergugat (MARIO ALIMIN) menjadi atas nama Penggugat (SOLIHIN HENDRO), oleh karena Tergugat sudah tidak bisa dihubungi dan tidak tahu lagi keberadaan Tergugat dimana, tetapi Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan tidak bersedia memproses Balik nama tersebut;
10. Bahwa oleh karena Tergugat, tidak menepati janjinya kepada Penggugat untuk melakukan akad jual beli dihadapan Notaris/PPAT, maka dengan demikian sikap tergugat tersebut dapat dikategorikan ingkar janji (wanprestasi) yang mengakibatkan Penggugat kesulitan untuk memproses Balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 867 /Kel. Karang Rejo dari atas nama Tergugat (MARIO ALIMIN) menjadi atas nama Penggugat (SOLIHIN HENDRO) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan;
11. Bahwa sejak membeli tanah Beserta bangunan milik Tergugat sampai sekarang Penggugat mengusasi fisik tanahnya akan tetapi tidak bisa membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 867 /Kel. Karang Rejo dari atas nama Tergugat (MARIO ALIMIN) menjadi atas nama Penggugat (SOLIHIN HENDRO) di Kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan karena jual belinya hanya dilakukan dibawah tangan dan pihak Penjualnya tidak diketahui lagi alamatnya dengan pasti baik didalam maupun diluar negeri , maka jual beli tanah yang demikian haruslah

*Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp*



terlebih dahulu mendapat pengesahan dari Pengadilan Negeri Balikpapan, karena objek tanah itu sendiri berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Balikpapan;

12. Bahwa untuk adanya kepastian Hukum, Penggugat sangat mengharapkan sekali pengesahan jual beli atas sebidang tanah terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan tersebut dari tergugat selaku penjual kepada Penggugat selaku Pembeli dalam Putusan pengadilan Negeri Balikpapan;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan sebagaimana tersebut diatas, kiranya Bapak Ketua/Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan kemudian memberikan Putusan sebagai Berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 23 Mei 2016, atas sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, adalah sah milik Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses Baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 867 /Kel. Karang Rejo dari atas nama Tergugat (MARIO ALIMIN) menjadi atas nama Penggugat (SOLIHIN HENDRO);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
  8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- ATAU : Jika Majelis hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang Kuasanya menghadap dipersidangan, sedangkan Tergugat telah dipanggil 3x secara sah dan patut dengan panggilan umum namun tetap tidak hadir dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui prosedur Mediasi sebagaimana diwajibkan dan diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 dengan menunjuk MUNIR HAMID, S.H.M.H. Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan sebagai Mediator dalam perkara ini berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan No.72/Pdt.G/2022/PN Bpp tertanggal 26 Juli 2022;

Menimbang, bahwa setelah melalui proses mediasi sesuai dengan PERMA Nomor 1 tahun 2016 tersebut, ternyata proses mediasi telah gagal karena para pihak tidak menghasilkan kesepakatan untuk menyelesaikan perkara ini dengan jalan perdamaian sesuai dengan Laporan Proses Mediasi Gagal tertanggal 9 Agustus 2022, sehingga kemudian Majelis Hakim memutuskan untuk melanjutkan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa gugatan telah dibacakan oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tetap tidak hadir, maka sidang tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Ekspesi

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

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp



2. Gugatan Keliru Pihak (Error In Persona)

2.1. Bahwa Gugatan A Quo mengandung eksepsi Error in persona, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara A Quo.

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), karena mengandung cacat formil error in persona, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini.

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat (in casu TURUT TERGUGAT), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT dan wajib dibuktikan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya.

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (grondslag an de lis) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan.

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak".

2.2. Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT tidak satupun didalam gugatan PENGGUGAT yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa, "bahwa Tergugat setelah menjual tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Jl. Senayan No 19 RT 88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan Seluas 196 m2, sesuai



Sertifikat Hak Milik 867/ Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, langsung berangkat keluar kota untuk mengurus usahanya dan berjanji kepada Penggugat akan Kembali ke Balikpapan lalu Bersama-sama ke Notaris/PPAT untuk melakukan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT”.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pokok inti gugatan A Quo adalah terdapat ketidakhati-hatian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dalam membuat dan melaksanakan jual beli, sehingga tidak ada kaitannya ataupun kepentingan TURUT TERGUGAT yang dilibatkan sebagai pihak.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TURUT TERGUGAT dalam perkara A Quo merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
5. 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, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;



6. Bahwa PENGGUGAT wajib untuk membuktikan dalil-dalilnya dengan menyertakan Bukti Perjanjian Jual-Beli, Kwitansi Pembayaran dan/atau Bukti lain yang mendukung;
7. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah gugatan PENGGUGAT selebihnya.

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 Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke 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 untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Solihin Hendro dengan NIK 6471031405560001 untuk selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi pelunasan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang ditandatangani oleh Mario Alimin tanggal 29 Juni 2006, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6471040510120066 atas nama Solihin Hendro sebagai kepala keluarga, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 867 atas nama Mario Alimin sebagai pemegang haknya, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;



Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Penggugat diatas yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan Saksi-Saksi dan telah didengar keterangannya dibawah sumpah/janji di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi M. SUJARNO. H.S;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi Saksi di Pengadilan mengenai Sertifikat rumah milik Penggugat di Jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo;
- Bahwa setahu Saksi, Sertifikat Penggugat digunakan untuk pinjam uang ke Bank, Bank mana Saksi tidak tahu, Saksi mendapatkan informasi tersebut dari Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahuinya sekitar bulan September sampai November sebelum sidang;
- Bahwa jaminan di Bank dengan sertifikat milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat pernah menjualkan rumahnya kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat langsung masalah pinjaman bank;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Penggugat tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi MUGIYONO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga;
- Bahwa setahu Saksi, teman usaha Saksi bernama Mario Alimin (Tergugat) Saksi kenalkan kepada Solihin Hendro (Penggugat) dan mengenai transaksi antara Penggugat dan Tergugat, Saksi tidak tahu, terakhir hanya memberitahu bahwa Pak Solihin Hendro (Penggugat) pinjam uang ke Mario Alimin (Tergugat) dengan jaminan sertifikat rumah Penggugat di Jalan Senayan;
- Bahwa untuk selanjutnya Saksi tidak tahu karena Penggugat dan Tergugat berhubungan langsung;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlah pinjamannya dan Saksi lupa tahun berapa pinjamnya;



- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat atas nama Penggugat (Solihin Hendro) kemudian beralih kepada Tergugat, Saksi hanya tahu dari cerita Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat pindah tugas ke Singapura;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat sudah menyelesaikan hutangnya dari Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis apakah Sertifikat Penggugat dibaliknama menjadi Tergugat, Saksi baru tahu kemarin, ternyata hutang sudah lunas namun sertifikat masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah kontak-kontakan dengan Tergugat karena usahanya beda, Saksi bergerak di supplier sedangkan Saksi bergerak dibidang bangunan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 867 atas nama Mario Alimin sebagai pemegang haknya, untuk selanjutnya diberi tanda T.T-1;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan Turut Tergugat diatas yang diberi tanda T.T-1 telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, oleh karena itu dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat dan Tergugat dipersidangan tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini selanjutnya menunjuk kepada segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana telah tercatat dalam berita acara persidangan yang harus dianggap telah termuat seluruhnya dalam putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di muka persidangan telah mengajukan eksepsi / sanggahan dalam jawabannya, dimana eksepsi dari Turut Tergugat berupa eksepsi diluar kewenangan mengadili sehingga merujuk pada



pasal 162 Rbg, Eksepsi tersebut diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat dalam jawabannya mengenai:

1. Gugatan Kurang pihak;
2. Penggugat tidak mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Gugatan Keliru Pihak (*Error In Persona*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsi jawabannya Turut Tergugat menguraikan sebagai berikut:

Bahwa Gugatan *A Quo* mengandung eksepsi *Error in persona*, karena Penggugat salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara *A Quo*;

Bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat harus ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), karena mengandung cacat formil *error in persona*, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan pihak yang digugat (*in casu Turut Tergugat*), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh Penggugat dan wajib dibuktikan Penggugat dalam surat Gugatannya;

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (*grondslag an de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak";



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa berdasarkan Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa *“siapa saja orang-orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971)”*. Sehingga dari Yurisprudensi tersebut Penggugat menarik Tergugat selaku pihak yang menjual tanah sengketa kepada Penggugat. Sedangkan Turut Tergugat sebagaimana petitum angka 3 oleh karena selaku pihak yang berhak untuk menerbitkan sertifikat dan guna untuk menghindari terjadi kurang pihak maka Majelis Hakim menilai dengan diikutkannya Turut Tergugat dalam perkara a quo sebagai pihak adalah tepat dan beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka terhadap eksepsi ini dinyatakan ditolak;

2. Penggugat tidak mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi jawabannya, Turut Tergugat menguraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan Penggugat tidak satupun di dalam gugatan Penggugat yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa, *“bahwa Tergugat setelah menjual tanah beserta bangunan di atasnya terletak di Jl. Senayan No 19 RT 88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan Seluas 196 m2, sesuai Sertifikat Hak Milik 867/ Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, langsung berangkat keluar kota untuk mengurus usahanya dan berjanji kepada Penggugat akan Kembali ke Balikpapan lalu Bersama-sama ke Notaris/PPAT untuk melakukan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pokok inti gugatan A Quo adalah terdapat ketidakhati-hatian antara Penggugat dengan Tergugat dalam membuat dan melaksanakan jual beli, sehingga tidak ada kaitannya ataupun kepentingan Turut Tergugat yang dilibatkan sebagai pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, terkait ketidakhati-hatian antara Penggugat dengan Tergugat dalam membuat dan melaksanakan perjanjian Majelis Hakim menilai hal tersebut telah memasuki pemeriksaan pokok perkara yang harus di buktikan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama sama dalam pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan seluas 196 m<sup>2</sup> sesuai Sertifikat Hak Milik 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;
- Bahwa Tergugat pada tanggal 23 Mei 2016 menjual sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan seluas 196 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;
- Bahwa setelah menjual tanah, Tergugat langsung berangkat keluar kota untuk mengurus usahanya dan berjanji kepada Penggugat akan kembali ke Balikpapan untuk melakukan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT guna memudahkan Penggugat untuk proses balik nama pada Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan;
- Bahwa sejak pergi, Tergugat tidak ada kabarnya, Penggugat sudah berusaha menghubungi dan mencari tahu keberadaan Tergugat, namun Tergugat tidak bisa ditemukan hingga saat ini Sertifikat Hak Milik 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan tidak bisa diproses balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat menguraikan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

*Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp*



- Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1 “Peralihan Hak Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

1. Apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan seluas 196 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik 867 Kelurahan Karang Rejo?
2. Apakah benar terhadap perjanjian aquo, Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat?

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang relevan dan terkait dengan pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pertama, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat pada tanggal 23 Mei 2016 menjual sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan seluas 196 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa setelah menjual tanah, Tergugat langsung berangkat keluar kota untuk mengurus usahanya dan berjanji kepada Penggugat akan kembali ke Balikpapan untuk melakukan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT guna memudahkan Penggugat untuk proses balik nama pada Kantor Pertanahan Nasional Balikpapan;

Menimbang, bahwa sejak pergi, Tergugat tidak ada kabarnya, Penggugat sudah berusaha menghubungi dan mencari tahu keberadaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, namun Tergugat tidak bisa ditemukan hingga saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan tidak bisa diproses balik nama atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan relaas-relaas panggilan kepada Tergugat, dimana terhadap relaas pertama diketahui Juru Sita tidak bertemu dengan Tergugat dimana rumah Tergugat tertutup dan dalam posisi terkunci, sehingga panggilan sidang disampaikan melalui Kantor Kelurahan setempat, selanjutnya terhadap relaas kedua diketahui Juru Sita bertemu dengan tetangga Tergugat yang menerangkan Tergugat di Jakarta, sehingga panggilan sidang disampaikan melalui Kantor Kelurahan setempat, selanjutnya terhadap relaas ketiga dan relaas ke empat, Tergugat telah dipanggil dengan panggilan umum namun Tergugat tetap tidak hadir ke persidangan;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum tersebut, oleh karena panggilan terhadap Tergugat telah dilakukan secara sah dan patut namun Tergugat tetap tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap membela kepentingannya, sehingga Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya dan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dianggap membenarkan dalil gugatan Penggugat bahwa benar Tergugat pada tanggal 23 Mei 2016 menjual sebidang tanah perbatasan beserta bangunan kepada Penggugat yang terletak di jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan seluas 196 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pertanyaan kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Fotokopi Kwitansi pelunasan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang ditandatangani oleh Mario Alimin tanggal 29 Juni 2006, benar Penggugat telah membayar kepada Tergugat sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian sebidang tanah perbatasan beserta bangunan kepada Penggugat yang terletak di jalan Senayan No. 19 RT. 88 Kelurahan Karang Rejo Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan seluas 196 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 72/Pdt.G/2022/PN Bpp



Menimbang, bahwa benar terhadap jual beli tersebut, akhirnya Sertifikat Hak Milik No 867 Kelurahan Karang Rejo yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan (bukti P-4 / bukti T.T-1) dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim, dapat diketahui bahwa benar tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 867 Kelurahan Karang Rejo dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah: kegagalan dalam memenuhi prestasi yang sudah ditetapkan;

Menimbang, bahwa terkait unsur wanprestasi, Subekti dalam hukum perjanjian menerangkan 4 (empat) unsur dalam wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara adalah:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang diperjanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat dikaitkan dengan telah terjadi perjanjian jual beli rumah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat dengan telah diserahkannya Sertifikat Hak Milik No 867 Kelurahan Karang Rejo (23 Mei 2016) dan obyek aquo dalam penguasaan Penggugat, dikaitkan pula dengan bukti surat bertanda P-2 (bukti kwitansi) dan bukti P-4 (bukti Sertifikat Hak Milik No 867 Kelurahan Karang Rejo) dikaitkan pula keterangan Saksi Mugiyono yang menerangkan bahwa Tergugat saat ini pindah tugas ke Singapura dan relaas yang telah disampaikan kepada Tergugat, dapat diketahui sejak dibelinya tanah dan bangunan aquo oleh Penggugat (23 Mei 2016) hingga saat ini, Tergugat belum memenuhi janjinya terhadap Penggugat untuk datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan Akta Jual Beli namun hanya menyerahkan Sertifikat Hak Milik No 867 Karang Rejo kepada Penggugat sehingga Penggugat belum bisa membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 867 Karang Rejo aquo menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan apa yang dijanjikan oleh Tergugat maka Tergugat dapat dikatakan telah lalai dalam perjanjian;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan lalai maka Tergugat dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat mengenai ketidakhati-hatian antara Penggugat dengan Tergugat dalam membuat dan melaksanakan perjanjian, oleh karena telah dipertimbangkan sebagaimana termuat dalam pertimbangan, maka terhadap eksepsi ke-2 Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan wanprestasi, maka terhadap petitum ke-3 Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-2 gugatan Penggugat, oleh karena petitum ke-2 ini berkaitan dengan petitum ketiga, maka terhadap petitum ke-2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait petitum ke-4, ke-5 dan ke-6 gugatan Penggugat, oleh karena petitum ke-4, ke-5 dan ke-6 terkait dengan petitum ke-3, oleh karena petitum ke-3 telah di kabulkan, maka terhadap petitum ke-4, ke-5, ke-6 juga layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 gugatan Penggugat, oleh karena Turut Tergugat bukan pihak yang berkepentingan langsung dengan gugatan hanya melaksanakan putusan pengadilan, maka terhadap petitum ke-8 ini hanya dibebankan kepada pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka terhadap petitum ke-8 terhadap biaya perkara dibebankan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-1 gugatan Penggugat, oleh karena gugatan dikabulkan sebagian maka terhadap petitum ke-1 dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka terhadap petitum selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, oleh karena petitum ke-7 terkait petitum ke-1 sampai dengan petitum ke-8, maka terhadap petitum tersebut dapat dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1234, 1238 KUHPerdata Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBG) serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini:

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat;



## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kwitansi tertanggal 23 Mei 2016, atas sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa sebidang tanah perbatasan beserta bangunan yang terletak di Jl. Senayan No.19 RT.88, Kelurahan Karang Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah Kota Balikpapan, seluas 196 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 867 /Kel Karang Rejo, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Balikpapan, adalah sah milik Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses baliknama Sertifikat Hak Milik Nomor 867 /Kel. Karang Rejo dari atas nama Tergugat (MARIO ALIMIN) menjadi atas nama Penggugat (SOLIHIN HENDRO);
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.965.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari JUMAT tanggal 16 DESEMBER 2022 oleh kami ARUM KUSUMA DEWI, S.H.M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ARIF WISAKSONO, S.H. dan RUSDHIANA ANDAYANI, S.H.M.H., masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 20 DESEMBER 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim anggota tersebut di atas, sebagaimana Penetapan No. 72/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 11 April 2022 Jo Penetapan No. 72/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 3 NOVEMBER 2022 dibantu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh RIZA ACHMADSYAH, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh  
Penggugat, Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. ARIF WISAKSONO, S.H.

ARUM KUSUMA DEWI, S.H.M.H.

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

Panitera Pengganti

RIZA ACHMADSYAH, S.H.

## Rincian Biaya Perkara

Pendaftaran	Rp. 30.000,00
Proses	Rp. 75.000,00
Biaya Panggilan	Rp. 800.000,00
PNBP Panggilan	Rp. 30.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
Redaksi	Rp. 10.000,00
Materai	Rp. 10.000,00
Total Biaya	Rp. 1.965.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah)