



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata Gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

BERNARDINUS ROESTIADI, pekerjaan Karyawan BUMN, Bertempat tinggal di Jl. Rambai Padi Rt.033 Rw.012 Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, disebut sebagai **Penggugat**;

M E L A W A N

HM SYACHRANI, Pekerjaan Petani, Bertempat tinggal dahulu beralamat di Jalan Cempedak Kelurahan Tanjung Selor Hilir dan dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, disebut sebagai **Tergugat I**;

-
DAMAN LUBIS, Pekerjaan Pedagang, Bertempat tinggal beralamat di Jl. Katamso Rt.022 Rw. 008 Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca Berkas Perkara dan Surat-surat yang berkaitan dalam Berkas Perkara maupun bukti surat yang diajukan Penggugat;

Halaman 1 dari 12 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah mendengar Keterangan Penggugat dan keterangan saksi-saksi Penggugat;
- Telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi Objek Perkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa PENGUGAT dalam Surat Gugatan, tertanggal 14 November 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 9 September 2019 di bawah Nomor Register Perkara 35/Pdt.G/2019/PN Tjs yang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 17 Pebruari 2011 antara Penggugat dan Turut Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak dahulu di Jalan Cempedak Kelurahan Tanjung selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 tanggal 11 Maret 1991 atas nama pemegang hak HM SYACHRANI, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Liman Candra Kwe;
Selatan : Jalan Cempedak;
Barat : Rito Purnomo;
Timur : Candra Tanaka;
2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Turut Tergugat dan setelah itu Turut Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 tanggal 11 Maret 1991, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), atas nama pemegang hak HM SYACHRANI kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai;
3. Bahwa, ternyata Turut Tergugat memperoleh sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 dengan cara membeli tanah tersebut dari Tergugat, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan;
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : "untuk

Halaman 2 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs

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

sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum : *“jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat”;*“*syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria”* dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : *“belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;*

5. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Turut Tergugat maupun Turut Tergugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
6. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat maupun antara Tergugat dengan Turut Tergugat telah dilaksanakan dengan benar, terang dan sah menurut hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk **menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa,**
7. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah awalnya antara Tergugat dengan Turut Tergugat selanjutnya antara Tergugat dengan Penggugat adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian **Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;**
8. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, kemudian pada tahun 2011 tanah tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang tanpa pernah ada permasalahan ataupun keberatan baik dari Tergugat, Turut Tergugat maupun pihak lainnya.;
9. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 atas nama pemegang hak **HM SYACHRANI** (Tergugat) **menjadi bernama BERNARDINUS ROESTIADI** (Penggugat), namun ternyata Penggugat terkendala dalam memproses balik nama dikarenakan persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dan hak milik harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat

Halaman 3 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembuat Akta Tanah PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan *"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 yang berlaku"*;

10. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah berupaya mendatangi Turut Tergugat untuk menyelesaikan administrasi tersebut lalu Turut Tergugat menyatakan sanggup untuk menghadap ke PPAT, namun tindak tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 masih atas nama HM SYACHRANI dan belum di balik namakan atas nama Turut Tergugat;
11. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah berusaha menghubungi/maupun mencari keberadaan TERGUGAT melalui kerabat terdekat, saudara maupun kunjungan langsung, akan tetapi TERGUGAT tidak pernah memenuhi panggilan dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT antara Tergugat dengan Turut Tergugat telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat **merupakan perbuatan melawan hukum**;
13. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat tidak ketahui tempat tinggalnya lagi , maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

Halaman 4 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 tertanggal 11 Maret 1991, atas nama HM SYACHRANI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Cempedak, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dahulu kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Liman Candra Kwe;
Selatan : Jalan Cempedak;
Barat : Rito Purnomo;
Timur : Candra Tanaka;
3. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 tertanggal 11 Maret 1991 atas nama HM SYACHRANI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jl. Cempedak Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Halaman 5 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs

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 pada hari sidang yang telah di tentukan Tergugat dan turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Panggilan I terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 10 September 2019 dan 12 September 2019, Relas Panggilan II terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 23 September 2019, Relas Panggilan III terhadap Tergugat dan Turut Tergugat tertanggal 22 Oktober 2019 ternyata Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirim wakil atau Kuasanya, dengan demikian atas ketidakhadiran Tergugat tersebut, maka Tergugat dan Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, oleh karena itu Tergugat dan Turut Tergugat tidak perlu dipanggil lagi dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat telah dibacakan tanpa adanya perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dali-dalil Gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan 4 (Empat) buah surat bukti yakni:

1. Kartu Tanda Penduduk Nomor : 6404052005710001 atas nama BERNARDINUS ROESTIADI tertanggal 5 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 6404052106110003 atas nama kepala keluarga BERNARDINUS ROESTIADI tertanggal 18 Juli 2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.2;
3. Fotocopy kwitansi jual beli tanah antara DAMAN LUBIS dengan BERNARDINUS ROESTIADI sejumlah Rp. 60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah), sesuai dengan aslinya diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1209 Tanggal 11 Maret 1991, Seluas 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi), Atas Nama Pemegang Hak HM SYACHRANI, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.4;

Menimbang, bahwa surat-surat Bukti tersebut telah diberi Materai cukup dan layak digunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Halaman 6 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs

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 selain surat bukti tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi kepersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SUWANDI memberikan keterangan di bawah Janji menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat BERNARDINUS ROESTIADI dengan Turut Tergugat DAMAN LUBIS;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara penggugat dan tergugat serta turut tergugat pada tanggal 17 Pebruari 2011;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang diperjualbelikan yang terletak di Jalan Cempedak Kelurahan Tanjung selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi);
- Bahwa perbatasan tanah tersebut adalah Utara : Liman Candra Kwe, Selatan : Jalan Cempedak, Barat : Rito Purnomo dan Timur : Candra Tanaka;
- Bahwa tanah tersebut dulunya milik Tergugat HM SYACHRANI yang dijual kepada Penggugat dengan harga Sejumlah Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik pihak Penggugat dan pihak Tergugat serta Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi SUHARDY memberikan keterangan di bawah Janji, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat BERNARDINUS ROESTIADI dengan Tergugat HM SYACHRANI;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara penggugat dan tergugat serta turut tergugat pada tanggal 17 Pebruari 2011;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang diperjualbelikan yang terletak di Jalan Cempedak Kelurahan Tanjung selor Hilir, dahulu Kecamatan

Halaman 7 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara;

- Bahwa luas tanah tersebut adalah 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi);
- Bahwa perbatasan tanah tersebut adalah Utara : Liman Candra Kwe, Selatan : Jalan Cempedak, Barat : Rito Purnomo dan Timur : Candra Tanaka;
- Bahwa tanah tersebut dulunya milik Tergugat HM SYACHRANI yang dijual kepada Penggugat dengan harga Sejumlah Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik pihak Penggugat dan pihak Tergugat serta Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat serta Turut Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan bukti maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas atau menegaskan tanah objek sengketa maka Majelis Hakim telah pula mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaats Opname*) ke lokasi tanah yang berperkaranya yaitu pada hari Jum'at tanggal 22 November 2019 dan hasil selengkapnyanya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 22 November 2019;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita Acara Pemeriksaan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah menganggap cukup pembuktiannya dan mohon perkara ini diputuskan;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 8 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, oleh karenanya Penggugat kemudian mengajukan tuntutan sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi, dimana bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi materai yang cukup, sedangkan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan telah didengar keterangannya dibawah sumpah, sehingga bukti-bukti surat serta keterangan saksi-saksi tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 14 Nopember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 9 September 2019 di bawah Nomor Register Perkara 35/Pdt.G/2019/PN Tjs menerangkan bahwa pada tanggal 17 Pebruari 2011 antara Penggugat dan Turut Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Jalan Cempedak Kelurahan Tanjung selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 dan P-4 yaitu Fotocopy kwitansi jual beli tanah antara DAMAN LUBIS dengan BERNARDINUS ROESTIADI sejumlah Rp. 60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah) dan Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1209 Tanggal 11 Maret 1991, Seluas 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi), Atas Nama Pemegang Hak HM SYACHRANI serta keterangan 2 (Dua) orang saksi, telah terjadi jual beli tanah yang terletak di Jalan Cempedak Kelurahan Tanjung selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara dan telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Turut Tergugat dimana kesepakatan tersebut mengenai harga tanah dan telah disepakati dengan harga Rp. 60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah) secara tunai (cash) kepada Turut Tergugat dan setelah dilakukan pembayaran sejumlah uang tersebut oleh Pengugat, Turut menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 Tanggal 11 Maret 1991, Seluas 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi), Atas Nama Pemegang Hak HM SYACHRANI kepada Penggugat namun pada saat terjadi jual beli tersebut pembayarannya telah dibuatkan kwitansi yang telah bermaterai akan tetapi jual beli tersebut tidak melalui Notaris/PPAT, kemudian Tergugat pindah

Halaman 9 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan Penggugat kesulitan ketika hendak melakukan balik nama Sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bulungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan di lokasi obyek sengketa yang dilaksanakan Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 22 November 2019, bahwa batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Liman Candra Kwe;
- Selatan : Jalan Cempedak;
- Barat : Rito Purnomo;
- Timur : Candra Tanaka;

Sudah sesuai dengan gugatan dimana secara lengkap terlampir dalam berita acar perkara;

Menimbang, bahwa karena alasan tersebut maka Penggugat memohon kepada Tergugat serta Turut Tergugat kemudian memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat dan dinyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang bersertifikat Sertifikat Hak Milik No. 1209 tanggal 11 Maret 1991 atas nama pemegang hak HM SYACHRANI, seluas 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat mengenai Petitum 2, Petitum 3, Petitum 4 Dan Petitum 5, Majelis Hakim berpendapat oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan penggugat dalam Petitum 2, Petitum 3, Petitum 4 Dan Petitum 5 tersebut tidak melawan hukum dan beralasan untuk dikabulkan, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.586.000.00 (Satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Mengingat Pasal 149RBg, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 10 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 tertanggal 11 Maret 1991, atas nama HM SYACHRANI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Cempedak, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dahulu kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : Liman Candra Kwe;
Selatan : Jalan Cempedak;
Barat : Rito Purnomo;
Timur : Candra Tanaka;
4. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1209 tertanggal 11 Maret 1991 atas nama HM SYACHRANI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jl. Cempedak Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

Halaman 11 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.586.000.00 (Satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Selasa tanggal 26 November 2019 oleh kami BENNY SUDARSONO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, RISDIANTO, S.H. dan INDRA CAHYADI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 28 November 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh AJI KRISNOWO Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor, serta dihadiri pula oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

RISDIANTO, S.H.

BENNY SUDARSONO, S.H., M.H.

INDRA CAHYADI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

AJI KRISNOWO

Perincian biaya:

- Pendaftaran	Rp.30.000,00
- Biaya ATK.....	Rp.50.000,00
- Panggilan.....	Rp.700.000.00
- PNBP Panggilan.....	Rp.30.000,00
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp.760.000.00
- Redaksi	Rp.10.000,00
- <u>Materai</u>	<u>Rp 6.000,00</u>
Jumlah	Rp. 1.586.000.00(Satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 12 dari 12 Putusan Nomor : 35/Pdt.G/2019/PN Tjs