



PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**AHMAD NUR SUSILO**, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Nomor Induk Kependudukan 6404052703740002, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat Desa Bumi Rahayu RT.003/RW.001, Kelurahan Bumi Rahayu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JAYA WARDHANA S.H., M.Kn. dan kawan-kawan**, Advokat-Pengacara-Konsultan Hukum-Pembela Umum pada Kantor Hukum LAW FIRM JAYA WARDHANA S.H.M.Kn & PARTNERS yang berkedudukan di Jalan Gapensi No. 160 Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kec. Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Kalimantan Utara INDONESIA 77212, e-mail: [lawyer.jayawrd@gmail.com](mailto:lawyer.jayawrd@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor **2410/SKK/PDT/LF-JWP/V/2024** tanggal **27 Mei 2024**, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor dengan Nomor Register **65/sk/2024/PN TJS** pada tanggal **4 Juli 2024**, sebagai **Penggugat**;

lawan

**MAHSAR**, Warga Negara Indonesia, Beralamat di Jalan Pembangunan, Desa Bumi Rahayu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara. Sekarang tidak diketahui tempat tinggal pastinya, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor **20/Pdt.G/2024/PN Tjs** tanggal **4 Juli 2024** tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Hal 1 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor **20/Pdt.G/2024/PN Tjs** tanggal **4 Juli 2024** tentang hari dan tanggal persidangan perkara ini;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan pihak yang berperkara;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal **3 Juli 2024** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari **Kamis** tanggal **4 Juli 2024** dalam register Nomor **20/Pdt.G/2024/PN Tjs**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6404052703740002; (**Vide Bukti Surat P-1**);
2. Bahwa antara Penggugat/Pembeli dengan Tergugat /Penjual telah terjadi jual beli tanah perbatasan milik tergugat, bahwa jual beli tersebut hanya dilakukan dengan cara bawah tangan, kemudian Penggugat ingin melakukan proses balik nama atas objek jual beli tersebut dengan cara membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Tergugat, namun Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal pastinya;
3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas gagalnya Tergugat memenuhi tanggung jawab sebagai Pihak Penjual yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

#### KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat merupakan pemegang hak atas sertifikat hak milik nomor 393 dan nomor 499, yang telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat, namun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga Penggugat terkendala dalam melakukan proses balik nama atas objek tanah tersebut, dikarenakan nama pada sertifikat hak milik nomor 393 dan nomor

Hal 2 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

499 masih atas nama Tergugat, oleh karena itu Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

2. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugat menggugat Tergugat;

## OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah :

1. Sebidang Tanah Perwatanan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 311/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 2.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perwatanan M. Sahak;

Timur : Tanah Perwatanan Lemon;

Selatan : Jalan Bumi Rahayu - Apung;

Barat : Jalan Bumi Rahayu - Apung;

Selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa I**". (Vide Bukti Surat P-3)

2. Sebidang Tanah Perwatanan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 499 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 561/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 7.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perwatanan Yani;

Timur : Tanah Perwatanan Usat;

Selatan : Tanah Negara;

Barat : Tanah Perwatanan Salimin;

Selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa II**". (Vide Bukti Surat P-4)

Hal 3 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



## FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Transaksi Jual Beli atas Objek Sengketa I dan Objek sengketa II dengan harga yang telah disepakati yaitu sebesar Rp 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) dan pada saat terjadi jual beli tersebut telah dibuatkan kuitansi jual beli tertanggal 25/9/2009; (**Vide Bukti Surat P-2**)
2. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp 40.000.000 (Empat puluh juta rupiah), secara tunai kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa I dan Objek sengketa II tersebut kepada Penggugat; (**Vide Bukti Surat P-3 dan P-4**)
3. Bahwa sebelumnya pada tahun 2022 Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas Objek Sengketa I dan Objek sengketa II tersebut dari nama Tergugat (**MAHSAR**) menjadi nama Penggugat (**AHMAD NUR SUSILO**) namun ternyata Tergugat sampai sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal pastinya;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan tergugat dari orang sekitar tempat tinggalnya dan ternyata sudah tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sampai dengan sekarang ini;
5. Bahwa pada saat ini Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atas nama **MAHSAR** (Tergugat) menjadi nama **AHMAD NUR SUSILO** (Penggugat), namun ternyata Penggugat terkendala dalam memproses balik nama dikarenakan persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dengan dasar surah Sertifikat Hak Milik harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat 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";

Hal 4 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa karena kurangnya pemahaman hukum dari Penggugat sehingga baru sekarang Penggugat mengetahui jika jual beli atas sebidang tanah dengan dasar Surat Sertifikat Hak Milik wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah hukum Kabupaten Bulungan;
7. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kabupaten Bulungan dengan Tergugat selaku Pemegang Hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dan Penggugat telah berupaya mencari Tergugat agar dapat bersama-sama menghadap ke PPAT, guna menyelesaikan pembuatan dan Menandatangani Akta Jual Beli atas Sertifikat Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sampai dengan sekarang ini;
8. Bahwa Penggugat telah berupaya menghubungi/maupun mencari keberadaan Tergugat melalui tetangga atau kerabat-kerabat yang dianggap mengetahui, akan tetapi Tergugat tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;
9. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : "untuk 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";

Hal 5 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



10. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat;
11. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dilaksanakan dengan benar, terang dan sah menurut hukum, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli sesuai dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim pemeriksa dan mengadili perkara a quo untuk **menyatakan jual beli atas Objek Sengeketa I dan Objek Sengketa II, yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;**
12. Bahwa karena jual beli terhadap Objek Sengeketa I dan Objek Sengketa II, antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum, maka dengan demikian **Penggugat adalah pemilik sah atas Objek Sengeketa I dan Objek Sengketa II** tersebut;
13. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum karena Tergugat tidak penyelesaian terlebih dahulu proses peralihan hak atau Akta Jual Beli atas Objek Sengeketa I dan Objek Sengketa II, dihadapan PPAT sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian Tergugat telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Objek Sengeketa I dan Objek Sengketa II, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum;**
14. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah menurut hukum, maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah Objek Sengeketa I dan Objek Sengketa II tersebut, oleh karena itu penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan **memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** diwilayah hukum Kabupaten Bulungan dan melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama

Hal 6 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tersebut;

15. Bahwa Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, atas nama MAHSAR (Tergugat) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tidak menimbulkan sengketa atau masalah hukum karena sertifikat atas nama Tergugat tersebut sampai saat ini memang benar atas nama Tergugat, dan yang menimbulkan masalah hukum adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, sehingga dengan demikian diketahui bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masuk kompetensi Peradilan Umum dan wewenang Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

## TUNTUTAN HUKUM/ PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Mejlis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas:
  - Sebidang Tanah Perwatanan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 311/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 2.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara: Tanah Perwatanan M. Sahak;
    - Timur : Tanah Perwatanan Lemon;
    - Selatan : Jalan Bumi Rahayu - Apung;
    - Barat: Jalan Bumi Rahayu - Apung;

Hal 7 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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

- Sebidang Tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 499 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 561/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 7.500 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara: Tanah Perbatasan Yani;

Timur : Tanah Perbatasan Usat;

Selatan : Tanah Negara;

Barat: Tanah Perbatasan Salimin;

adalah jual beli yang **sah menurut hukum**;

3. Menyatakan Penggugat adalah **pemilik sah** atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
5. Menyatakan **Memberi Ijin dan Kuasa** kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dan termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Demikian Gugatan ini Penggugat ajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan atas perkenan Ketua/Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat, sebelumnya diucapkan terima kasih

Hal 8 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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 persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Tergugat tidak datang di persidangan atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya dan tidak hadirnya tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, sebagaimana relas panggilan Nomor **20/Pdt.G/2024/PN Tjs**, antara lain sebagai berikut:

1. Relas Panggilan (Surat Tercatat) pada hari **Jumat** tanggal **5 Juli 2024**;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di web Pengadilan Negeri Tanjung Selor, Papan Pengumuman pengadilan, dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari **Jumat** tanggal **19 Juli 2024** karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;
3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di web Pengadilan Negeri Tanjung Selor, Papan Pengumuman pengadilan, dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari **Senin** tanggal **26 Agustus 2024** karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian di antara para pihak, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan pada gugatannya dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*actori in cumbit probatio*", membebankan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat, oleh karena itu, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ahmad Nur Susilo, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-1**;

Hal 9 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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)



2. Fotokopi Kuitansi pembelian 2 bidang tanah yang terletak di Bumi Rahayu Nomor Sertipikat 393 dan Nomor 499 milik Mahsar dengan harga sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 September 2009, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-4**;

Menimbang, bahwa fotokopi surat-surat bukti dari **P-1** sampai dengan **P-4** tersebut di atas setelah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bersesuaian;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **P-1** sampai dengan **P-4** tersebut telah diteliti seluruhnya dan telah dicocokkan dan divalidasi pada aplikasi Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*);

Menimbang, bahwa karena semua bukti tersebut telah diberi meterai tempel yang cukup dan semua bukti surat tersebut telah pula dilakukan pengesahan oleh pejabat pos yang berwenang melakukan pengesahan pemeteraian kemudian dengan menggunakan meterai tempel, maka semua bukti surat tersebut akan menjadi bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim apakah setiap bukti surat tersebut akan diterima, dikesampingkan, ditolak atau lainnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah/janji pada pokoknya sebagai berikut:

1. **SUMARDI**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli 2 (dua) petak tanah dari Tergugat;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat pada tahun 2009 dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya tanah tersebut adalah milik Tergugat semua;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli dibuatkan kuitansi yang totalnya Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pembelian tanah tersebut secara *cash* tidak kredit;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung transaksi jual beli tanah tersebut, Saksi hanya diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang pertama adalah tanah pekarangan 25x100 dan luasnya 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa lokasi tanah yang pertama terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu RT.4 (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara);
- Bahwa batas-batas tanah yang pertama yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah perbatasan M. Sahak, sebelah timur berbatasan dengan tanah perbatasan Lemon, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Bumi Rahayu-Apung, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bumi Rahayu-Apung;
- Bahwa tanah yang kedua adalah tanah lahan usaha 75x100 dan luasnya 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa lokasi tanah yang kedua terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu KM 9 dekat dengan SMK Negeri 3 Tanjung Selor (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara);
- Bahwa Saksi kurang mengetahui batas-batas tanah yang kedua;
- Bahwa ketika transaksi jual beli tanah tersebut, ada penyerahan sertipikat;
- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar dan Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7

Hal 11 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, adalah sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat saat jual beli dilakukan;

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena ketika hendak balik nama sertifikat, Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di mana keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa Tergugat berasal dari Lombok Nusa Tenggara Barat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa setelah transaksi jual beli, Penggugat tidak langsung balik nama sertifikat;
- Bahwa sampai sekarang tidak pernah ada orang lain yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa sekarang di atas lokasi tanah yang pertama tersebut sudah dibersihkan dan masih kosong, rencananya akan dibangun kos-kosan;
- Bahwa sekarang di atas lokasi tanah yang kedua tersebut sudah dibersihkan dan ada kegiatan usaha pembuatan batu bata;
- Bahwa sebelumnya lokasi tanah yang kedua itu berbentuk jakau;
- Bahwa Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat karena Tergugat tidak betah;

2. **SUMARIANTO**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli 2 (dua) petak tanah dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat pada tahun 2009 dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut adalah milik Tergugat semua;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli dibuatkan kuitansi yang totalnya Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pembelian tanah tersebut secara *cash* tidak kredit;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung transaksi jual beli tanah tersebut, Saksi hanya diceritakan oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang pertama adalah tanah pekarangan 25x100 dan luasnya 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi;

Hal 12 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah yang pertama terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu RT.4 (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara);
- Bahwa batas-batas tanah yang pertama yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah perbatasan M. Sahak, sebelah timur berbatasan dengan tanah perbatasan Lemon, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Bumi Rahayu-Apung, sebelah barat berbatasan dengan Jalan Bumi Rahayu-Apung;
- Bahwa tanah yang kedua adalah tanah lahan usaha 75x100 dan luasnya 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa lokasi tanah yang kedua terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu KM 9 dekat dengan SMK Negeri 3 Tanjung Selor (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara);
- Bahwa Saksi kurang mengetahui batas-batas tanah yang kedua;
- Bahwa ketika transaksi jual beli tanah tersebut, ada penyerahan sertipikat;
- Bahwa benar Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar dan Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, adalah sertipikat yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat saat jual beli dilakukan;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena ketika hendak balik nama sertipikat, Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di mana keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa Tergugat berasal dari Lombok Nusa Tenggara Barat;

Hal 13 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa setelah transaksi jual beli, Penggugat tidak langsung balik nama sertifikat;
- Bahwa sampai sekarang tidak pernah ada orang lain yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa sekarang di atas lokasi tanah yang pertama tersebut sudah dibersihkan dan masih kosong, rencananya akan dibangun kos-kosan;
- Bahwa sekarang di atas lokasi tanah yang kedua tersebut sudah dibersihkan dan ada kegiatan usaha pembuatan batu bata;
- Bahwa sebelumnya lokasi tanah yang kedua itu berbentuk jakau;
- Bahwa Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat karena Tergugat tidak betah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari **Jumat** tanggal **4 Oktober 2024** sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana termuat di dalam surat gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang di persidangan atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya dan tidak hadirnya tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, sebagaimana Relas Panggilan Nomor **20/Pdt.G/2024/PN Tjs**, antara lain sebagai berikut:

1. Relas Panggilan (Surat Tercatat) pada hari **Jumat** tanggal **5 Juli 2024**;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di web Pengadilan Negeri Tanjung Selor, Papan Pengumuman pengadilan, dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari **Jumat** tanggal **19 Juli 2024** karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Hal 14 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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)



3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di web Pengadilan Negeri Tanjung Selor, Papan Pengumuman pengadilan, dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari **Senin** tanggal **26 Agustus 2024** karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan dan ia tidak pula mengirimkan jawaban atau menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya yang sah serta tidak pula memberitahukan tentang alasan ketidakhadirannya itu, sekalipun ia telah dipanggil dengan sah dan patut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak bersedia menggunakan haknya atau Tergugat telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya terhadap surat gugatan Penggugat, sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini tanpa hadirnya pihak Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa sekalipun pihak Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan jawaban terhadap surat gugatan Penggugat, tidak berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan begitu saja, melainkan haruslah diperiksa dan dibuktikan terlebih dahulu apakah surat gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan/atau beralasan hukum sesuai peraturan perundang-undangan serta hukum yang berlaku juga harus diteliti apakah gugatan Penggugat memiliki materi yang bertentangan dengan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti **P-1** sampai dengan bukti **P-4**, serta **2 (dua) orang saksi** sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dapatlah dimengerti jikalau kronologi gugatan dalam perkara ini dimulai ketika:

*“Penggugat pernah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat atas objek tanah I di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) dengan ukuran luas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi dan objek tanah II di Desa Persiapan Bumi Rahayu KM 9 dekat dengan SMK Negeri 3 Tanjung*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Selor (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) dengan ukuran luas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi pada tanggal 25 September 2009 dengan harga sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dengan penyerahan uang secara tunai oleh Penggugat lalu diiringi penyerahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar dan Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar”;*

Menimbang, bahwa sejak tahun 2009 tanah tersebut ditempati dan/atau dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini tanpa ada keberatan dari Tergugat atau pihak lain namun Penggugat mendapatkan kesulitan ketika akan melakukan balik nama pada sertifikat tanah yang telah dibelinya tersebut dikarenakan Tergugat tidak dapat ditemukan dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia meskipun Penggugat telah mencarinya tetangga dan orang sekitar tempat tinggalnya, sehingga Tergugat tidak dapat dihadapkan untuk melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat administrasi balik nama;

Menimbang, bahwa dari kronologi gugatan tersebut dapatlah diketahui inti pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah berkaitan dengan apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli secara sah atas objek sengketa dan apakah perbuatan Tergugat dalam bentuk tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Majelis Hakim akan pertimbangan dalam tiap-tiap petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam menangani perkara yang diperiksa secara *verstek* tanpa hadirnya Tergugat pada awalnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan untuk menilai beralasan atau tidaknya suatu gugatan dan potensi pelanggaran hukum dalam gugatan hanya dari posita gugatan (*Dalam menjatuhkan putusan secara verstek tidak diperlukan pembuktian, Hakim dapat mengabulkan*

Hal 16 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*gugatan kecuali gugatan tidak beralasan atau melanggar hukum, hal ini cukup dilihat dari posita surat gugatan, Pasal 125 ayat 1 HIR*), namun ketentuan aktual mengenai hal tersebut dijelaskan kembali oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dengan kaidah jikalau “*Putusan dapat dijatuhkan secara verstek apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, namun apabila gugatan dikabulkan maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup*” sehingga dalam perkara verstek tetap dibutuhkan proses pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam pandangan Majelis Hakim kedua Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) tersebut memberikan petunjuk untuk senantiasa bersikap teliti dan memegang prinsip kehati-hatian dalam memutus meskipun Tergugat secara nyata tidak pernah hadir dalam persidangan, tidak mengajukan sangkalan dan tidak pula membela kepentingannya, bukan berarti secara mutatis-mutandis Tergugat dapat dihukum atas suatu gugatan yang tidak beralasan hukum juga atas suatu gugatan yang bersifat melawan hukum, maka pantaslah jikalau Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan memberi petunjuk agar menyelaraskannya berdasarkan bukti permulaan yang cukup, di mana dalam perkembangan praktik peradilan perdata juga terbuka kemungkinan untuk melakukan pembuktian seluas-seluasnya dalam perkara *verstek* sebagaimana dalam Buku Format (*Template*) Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Lingkungan Peradilan Umum (Kamar Perdata) Tahun 2019 dan fungsi Majelis Hakim adalah untuk mengujinya sehingga dari proses pembuktian tersebut didapati kesimpulan mengenai beralasan hukum atau tidaknya suatu gugatan serta apakah di dalam suatu gugatan terkandung sifat melawan hukumnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR, maka Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum pertama** yaitu “*Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya*”, oleh karena terkait dengan petitum-petitum lainnya maka

Hal 17 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah petitum lainnya dipertimbangkan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pertama tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** yaitu "*Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas:*

- *Sebidang Tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 311/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 2.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:*

*Utara : Tanah Perbatasan M. Sahak;*

*Timur: Tanah Perbatasan Lemon;*

*Selatan : Jalan Bumi Rahayu - Apung;*

*Barat : Jalan Bumi Rahayu - Apung;*

- *Sebidang Tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 499 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 561/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 7.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:*

*Utara : Tanah Perbatasan Yani;*

*Timur: Tanah Perbatasan Usat;*

*Selatan : Tanah Negara;*

*Barat : Tanah Perbatasan Salimin;*

*adalah jual beli yang **sah menurut hukum***", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagai permulaan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai *apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli secara sah atas objek tanah tersebut?*;

Hal 18 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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 dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu:

## 1. Syarat Materiil;

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut;
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sah sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual;
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.;

## 2. Syarat Formil;

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Hingga saat ini syarat formil di mana perjanjian jual beli dilakukan di hadapan PPAT lebih berfungsi sebagai syarat pendaftaran (karena pembelian hak atas tanah dapat melalui lelang, tidak di hadapan

Hal 19 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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

PPAT) dan bukti untuk mencegah timbulnya sengketa. Sehingga beberapa ahli menganggap bahwa hak telah beralih apabila syarat materiil telah terpenuhi. Namun demikian, apabila para pihak sepakat untuk melakukan jual beli di hadapan PPAT, maka para pihak harus tunduk pada peraturan-peraturan yang mengatur mengenai jual beli hak milik atas tanah melalui PPAT baik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya

Menimbang, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur secara tegas mengenai definisi jual beli, namun berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka prinsip jual beli yang dianut oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah *prinsip jual beli dengan hukum adat*, yaitu **terang dan tunai**;

Menimbang, bahwa **terang** berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi sedangkan **tunai** berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bukanlah berarti jual beli atas tanah baru dinyatakan sah apabila dilakukan atau dibuat oleh dan di hadapan PPAT, karena menurut Majelis Hakim, sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui PPAT atau di hadapan PPAT adalah untuk tertib administrasi pertanahan serta untuk memberikan perlindungan hukum atau memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut, hal ini sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung tentang sahnya jual beli tanah sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : "*untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan*

Hal 20 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;*

- 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”;*

- 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”;*

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan jika suatu jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), atau Hukum Adat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah *“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, dinyatakan *“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”*;

Menimbang, bahwa setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi serta memperhatikan **bukti P-2** berupa Fotokopi Kuitansi pembelian 2 bidang tanah yang terletak di Bumi Rahayu Nomor Sertipikat 393 dan Nomor 499 milik Mahsar dengan harga sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 September 2009, **bukti P-3** berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar dan **bukti P-4** berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh

Hal 21 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, dapat **diperoleh fakta bahwa** Penggugat telah melakukan kesepakatan jual beli terhadap **Objek Sengketa I** yaitu sebidang tanah di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) dengan ukuran luas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi dan **Objek Sengketa II** yaitu sebidang tanah di Desa Persiapan Bumi Rahayu KM 9 dekat dengan SMK Negeri 3 Tanjung Selor (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) dengan ukuran luas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi dengan penyerahan uang secara tunai oleh Penggugat lalu diiringi penyerahan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar dan Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, juga disertai dengan Kuitansi pembelian 2 bidang tanah yang terletak di Bumi Rahayu Nomor Sertipikat 393 dan Nomor 499 milik Mahsar dengan harga sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 25 September 2009 sebagaimana **bukti P-2, bukti P-3 dan bukti P-4** tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat selaku pembeli tanah dan Tergugat selaku penjual tanah telah sepakat mengenai barang (objek jual beli) dan harganya, di mana kesepakatan tersebut ditindaklanjuti dengan pelaksanaan prestasi dan kontra prestasi dengan melakukan pembayaran di satu pihak dan penyerahan surat bukti kepemilikan tanah di pihak lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap bidang tanah **objek sengketa I dan** bidang tanah **objek sengketa II** telah sesuai dengan ketentuan jual beli menurut KUH Perdata, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka **petitum kedua** Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi terkait dengan luas tanah, sesuai dengan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 Tentang *Template* Dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama Dan Banding Pada Empat Lingkungan

Hal 22 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Di Bawah Mahkamah Agung dan merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ketiga** yaitu "*Menyatakan Penggugat adalah **pemilik sah** atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II*", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena perkara ini mengenai permasalahan tanah maka secara otomatis memunculkan beban pembuktian kepada Penggugat melalui proses **pemeriksaan setempat** yang dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Majelis Hakim namun tidak dihadiri oleh pihak Tergugat pada hari **Jumat, tanggal 4 Oktober 2024** di lokasi objek tanah tersebut di Desa Persiapan Bumi Rahayu RT.4 (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) **dan** di Desa Persiapan Bumi Rahayu KM 9 dekat dengan SMK Negeri 3 Tanjung Selor (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) dengan hasil sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terhadap letak objek sengketa tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah benar dan sesuai dengan letak objek tanah yang telah dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek perkara dalam perkara ini yang telah diperiksa dan dicocokkan dengan **bukti P-3** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 393 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar dan **bukti P-4** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 499 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan pada tanggal 7 Februari 1994, atas nama pemegang hak Mahsar, yang menjelaskan bahwa **Penggugat dapat menunjukkan dengan jelas dan pasti tentang objek tanah dari letak, luas, dan batas-batas tanah tersebut;**

Menimbang, bahwa dengan seluruh penjelasan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan terkait adanya jual beli

Hal 23 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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

antara Penggugat dan Tergugat serta Penggugat adalah benar orang yang memiliki dan menguasai tanah objek sengketa sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap objek tanah yang disengketakan tersebut dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas dihubungkan dengan dikabulkannya **petitum kedua** Penggugat, maka **petitum ketiga** Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keempat** yaitu "*Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan **Perbuatan Melawan Hukum***", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 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*";

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut bukanlah berarti jual beli atas tanah baru dinyatakan sah apabila dilakukan atau dibuat oleh dan di hadapan PPAT, karena menurut Majelis Hakim, sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau di hadapan PPAT adalah untuk tertib administrasi pertanahan serta untuk memberikan perlindungan hukum atau memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menentukan apakah perbuatan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka terlebih dahulu akan dijelaskan mengenai kriteria untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dalam pengertian pasal 1365 KUH Perdata;

Hal 24 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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)



Menimbang, bahwa ada 4 (empat) kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum perdata di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

1. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis);
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
3. Bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain);
4. Bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat);

Menimbang, bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum, tidak disyaratkan adanya keempat macam kriteria tersebut secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, berarti telah terpenuhi pula syarat untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHP Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2583 K/Pdt/2008, ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian, di mana atas tiga model pengaturan KUH Perdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPperdata dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUH Perdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pendapat doktrin hukum perdata seperti Rosa Agustina dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", dan M.A. Moegni Djodjodirdjo dalam bukunya: "*Het Nederlandsch Verbintenissenrecht*" sebagaimana juga termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2583 K/Pdt/2008, maka pada hakikatnya unsur Perbuatan Melawan Hukum pada pokoknya mencakup:

1. Harus adanya suatu perbuatan;

Pada dasarnya, perbuatan di sini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat. Menurut William C. Robinson dalam bukunya "*Elementary Law*" maka pengertian "perbuatan" dalam "Perbuatan Melawan Hukum" adalah *Nonfeasance*, yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, *Misfeasance*, yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan di mana adanya hak untuk melakukannya, dan *Malfeasance* merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

Dikaji dari aspek teoritik dan praktik peradilan pada hakikatnya sebelum tahun 1919, *Hoge Raad* Belanda dalam *Arrest*-nya tanggal 18 Februari 1853, *Arrest* tanggal 6 Januari 1905 dan *Arrest* tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, di mana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1919, *Hoge Raad* Belanda melalui *Arrest* tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas, yang meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

3. Adanya kesalahan dari pihak si pelaku;

Pada hakikatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung mensyaratkan adanya

Hal 26 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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)



unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata unsur “kesalahan” (*schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dolus*), adanya unsur “kelalaian” (*Negligence cula*) dan adanya alasan pembenar dan pemaaf (*rechtsvaardigingsround*);

4. Ada Kerugian;

Pada dasarnya, kerugian dalam konteks pasal 1365 KUH Perdata menurut Yurisprudensi selain dikenal dengan bentuk kerugian materiil, juga berupa kerugian immateriil yang dapat dinilai dengan bentuk uang;

5. Ada hubungan sebab akibat perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori “hubungan faktual” dan teori “penyebab kira-kira”. Hubungan sebab akibat secara faktual secara (*causaliton infact*) yang merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi;

Menimbang, bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan jaminan hukum bagi subjek-subjek yang memiliki tanah maka dilakukan pendaftaran tanah sebagai bentuk penguasaan tanah secara hukum (penguasaan yuridis) yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur pemerintah. Implikasi hukum dari penguasaan yuridis atas tanah melalui pendaftaran tanah ini maka akan berimplikasi pula terhadap perbuatan peralihan terhadap tanah yang harus dilakukan secara yuridis pula. Terhadap hak penguasaan tanah yuridis tersebut, setiap pemegang hak dapat mengalihkan hak yang dimilikinya kepada subjek hukum lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada;

Menimbang, bahwa implikasi yuridis jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah **Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II** adalah perbuatan hukum jual beli tanah tersebut tidak dapat dicatatkan atau didaftarkan peralihannya di kantor pertanahan;

Menimbang, bahwa Penggugat ingin menyelesaikan administrasi tanah tersebut dengan menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun

Hal 27 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaian administrasi tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dirinya sebagai pihak yang memiliki tanah objek sengketa perkara ini sebagaimana telah terurai dalam pertimbangan tersebut di atas dan Tergugat telah melepaskan haknya dengan tidak hadirnya Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap atau mengirimkan orang atau kuasanya dan tidak datangnya Tergugat tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah serta Tergugat tidak pula membantah pula perihal kepemilikan dan penguasaan objek sengketa maupun proses jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan **transaksi jual beli pada tanggal 25 September 2009** tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berdasarkan pertimbangan yang telah disebutkan di atas dihubungkan dengan dikabulkannya petitum kedua dan petitum ketiga Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah objek sengketa merupakan **Perbuatan Melawan Hukum** maka **petitum keempat** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kelima** Penggugat yaitu "*Menyatakan Memberi Ijin dan Kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dan termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan*", maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pertautan di antara mengenai pemberian izin dan pemberian kuasa penandatanganan di hadapan PPAT terkait pemberesan jual beli di antara Penggugat dan Tergugat maka terdapat urgensi untuk mempertimbangkan hal tersebut dalam satu kesatuan;

Hal 28 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena dikabulkannya petitum kedua, ketiga dan keempat gugatan Penggugat yaitu:

2. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas:
  - Sebidang Tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 311/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 2.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : Tanah Perbatasan M. Sahak;
    - Timur: Tanah Perbatasan Lemon;
    - Selatan : Jalan Bumi Rahayu - Apung;
    - Barat : Jalan Bumi Rahayu - Apung;
  - Sebidang Tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 499 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 561/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 7.500 M2 atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Utara : Tanah Perbatasan Yani;
    - Timur: Tanah Perbatasan Usat;
    - Selatan : Tanah Negara;
    - Barat : Tanah Perbatasan Salimin;
3. Menyatakan Penggugat adalah **pemilik sah** atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

maka dalam hal ini, Penggugat berhak untuk dan atas nama Tergugat menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum dan memberi izin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT, maka **petitum kelima** Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi merujuk pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** Penggugat yaitu "*Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini*", Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 181 HIR/192 R.Bg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga **petitum keenam** Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Hal 29 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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 karena ternyata Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap atau mengirimkan orang atau kuasanya dan ketidakdatangannya tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah serta telah terbukti bahwa gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka Tergugat yang dipanggil dengan patut tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena hanya sebagian petitum gugatan yang dikabulkan maka **petitum pertama** Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, sebagaimana diatur dalam pasal 125 Ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, oleh karena Majelis Hakim menganggap pertimbangan-pertimbangan di atas telah cukup, maka terhadap bukti-bukti tersebut yang tidak dipertimbangkan dinyatakan tidak relevan dengan perkara ini dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan, Pasal 118 HIR/142 R.Bg, pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) R.Bg, Pasal 163 HIR/283 R.Bg, Pasal 178 HIR/189 R.Bg, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta pasal-pasal dari ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas:
  - Objek Sengketa I yaitu sebidang tanah Perbatasan sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 393 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 311/94 tanggal 7 Februari 1994 luas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal 30 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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

Utara : Tanah Perbatasan M. Sahak;  
Timur : Tanah Perbatasan Lemon;  
Selatan : Jalan Bumi Rahayu - Apung;  
Barat : Jalan Bumi Rahayu - Apung;

- Objek Sengketa II yaitu sebidang tanah Sebidang Tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 499 tanggal 7 Februari 1994 dengan Gambar Situasi Nomor 561/94 tanggal 7 Februari 1994 Luas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) meter persegi atas nama pemegang hak Mahsar, terletak di Desa Persiapan Bumi Rahayu (Sekarang Desa Bumi Rahayu), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perbatasan Yani;  
Timur : Tanah Perbatasan Usat;  
Selatan : Tanah Negara;  
Barat : Tanah Perbatasan Salimin;

adalah jual beli yang sah menurut hukum;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menetapkan memberi izin dan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dan termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan;

Hal 31 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.971.000,00 (satu juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari **Kamis**, tanggal **10 Oktober 2024**, oleh kami, **Christofer, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Mifta Holis Nasution, S.H., M.H.** dan **Joshua Agustha, S.H., M.Kn., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **17 Oktober 2024** telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Meli Fitriana, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

**Mifta Holis Nasution, S.H., M.H.**

Ttd.

**Christofer, S.H.**

Ttd.

**Joshua Agustha, S.H., M.Kn., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**Meli Fitriana, S.H.**

Perincian Biaya:

|                              |   |    |              |
|------------------------------|---|----|--------------|
| 1. Pendaftaran               | : | Rp | 30.000,00    |
| 2. ATK                       | : | Rp | 75.000,00    |
| 3. Panggilan                 | : | Rp | 316.000,00   |
| 4. PNBP Panggilan            | : | Rp | 20.000,00    |
| 5. Pemeriksaan Setempat      | : | Rp | 1.500.000,00 |
| 6. PNBP Pemeriksaan Setempat | : | Rp | 10.000,00    |
| 7. Redaksi                   | : | Rp | 10.000,00    |
| 8. Meterai                   | : | Rp | 10.000,00 +  |
| Jumlah                       | : | Rp | 1.971.000,00 |

(Satu Juta Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah)

Hal 32 dari 32 hal Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/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)