



P U T U S A N

Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MUHAMMAD NUR FASEH, Warga Negara Indonesia, Nomor Induk Kependudukan 6473010202820012, Wiraswasta, beralamat di Jalan Merpati RT.010/RW.003, Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara Selanjutnya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jaya Wardana, S.H., M. Kn. dan Nurohman, S.H., Para Advokat pada kantor hukum Law Firm Jaya Wardana & Partners beralamat di Jl. Gapensi No. 160 Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, Kalimantan Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor dengan Nomor 121/sk/2022/PN TJS tanggal 22 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

I a w a n

SRI BAGYO ARI S, beralamat di jalan Sengkawit, Gang Merpati, RT/RW 055/020, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara. Sekarang tidak diketahui tempat tinggal pastinya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Memperhatikan hasil pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*);

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 21 November 2022 dengan Nomor Register 50/Pdt.G/2022/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, dan memiliki KartuTanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6473010202820012;
2. Bahwa pada tanggal 01 April 2019 antara Penggugat/Pembeli dengan Tergugat(sdr. Sri Bagyo Ari S/Penjual) telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 luas 450 M² (Empat ratus lima puluh meter persegi) tanggal 12 Juni 2013 atas nama pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S;
3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas gagalnya sdr. Sri Bagyo Ari S memenuhi tanggung jawab sebagai Pihak Penjual yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 luas 450 M² (Empat ratus lima puluh meter persegi) tanggal 12 Juni 2013 atas nama sdr. Sri Bagyo Ari S, merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama sdr. Sri Bagyo Ari S yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat/pembeli dengan Tergugat/Penjual sdr. Sri Bagyo Ari S;
2. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugat menggugat sdr. Sri Bagyo Ari S sebagai **TERGUGAT**;

OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : A Yani;
Timur : Jalan;



Selatan : Ani;

Barat : Sunarji;

atas objek tanah tersebut, oleh karena bukan merupakan aset pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan, tidak sedang jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain, untuk selanjutnya dalam gugatan ini objek tersebut disebut dengan "**OBJEK SENGKETA**"

FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa, pada tanggal 01 April 2019 antara Penggugat dan Tergugat terjadi jual beli Objek Sengketa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kuitansi jual beli bermeterai tertanggal 01 April 2019;
2. Bahwa, ternyata Penggugat memperoleh sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Objek Sengketa 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 dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat (Sri Bagyo Ari S);
3. Bahwa setelah Objek Sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat lalu dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang, kemudian pada tahun 2022 Pengugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Objek Sengketa tersebut namun ternyata Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggal pastinya;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaannya melalui tetangga dan orang sekitar tempat tinggalnya dan ternyata sudah tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini;
5. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa dari nama Sri Bagyo Ari S (Tergugat) menjadi bernama MUHAMMAD NUR FASEH (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 Pembuat Akta Tanah PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”;

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) tersebut;
7. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan pembuatan Akta Jual Beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Penggugat telah berupaya mendatangi Tergugat untuk dapat bersama-sama menghadap ke PPAT, guna menyelesaikan pembuatan dan Menandatangani Akta Jual Beli atas Sertifikat Objek Sengketa, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini alamatnya terakhirnya;
8. Bahwa Penggugat telah berupaya menghubungi/maupun mencari keberadaan Tergugat melalui tetangga atau kerabat-kerabat yang dianggap mengetahui, akantetapi 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 sahnyanya 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

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;

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 dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat;
11. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan 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,
12. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah Penggugat dengan Tergugat adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa tersebut;
13. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat, artinya kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melakukan penyelesaian terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
14. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah, maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama Sertifikat obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;
15. Bahwa Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa atas nama 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. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa 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 sah menurut hukum kwitansi jual beli tanggal 01-04-2019 antara Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat (sdr. Sri Bagyo AriS) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara) jual beli yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: A Yani;
Timur	: Jalan;
Selatan	: Ani;
Barat	: Sunarji;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat



sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : A Yani;
Timur : Jalan;
Selatan : Ani;
Barat : Sunarji;

atas nama Pemegang Hak Sri Bagyo Ari S menjadi nama MUHAMMAD NUR FASEH (Penggugat);

8. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT kabupaten bulungan, apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : A Yani;
Timur : Jalan;
Selatan : Ani;
Barat : Sunarji;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkaraini;

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. Mejlis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan atas perkenan Ketua/Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat, sebelumnya diucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan surat panggilan sidang tanggal 22 November 2022 untuk persidangan tanggal 29 November 2022, surat panggilan sidang tanggal 1 Desember 2022 untuk persidangan tanggal 3 Januari 2023, dan surat panggilan sidang tanggal 5 Januari 2023 untuk persidangan tanggal 7 Februari 2023, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan ternyata, tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang ,bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6473010202820012 atas nama MUHAMMAD NUR FASEH yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 29 Februari 2016, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi tanggal 1 April 2019 antara MUHAMMAD NUR FASEH, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 570 Kelurahan Tanjung Selor Timur Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 23 Juli 2023, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-3;

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



4. Hasil cetak foto jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat dari P-1 hingga P-3 tersebut di atas dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bersesuaian, kecuali P-4 berupa berupa hasil cetak foto;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi Atminingsih, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan istri dari Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan jual beli objek perkara di lakukan pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi menerangkan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat di lakukan di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan yang hadir pada transaksi antara Penggugat dan Tergugat hanya 4 orang, yaitu Penggugat, Tergugat, Atminingsih, dan Saksi Fadli;
- Bahwa Saksi menerangkan harga jual beli atas objek perkara senilai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi menerangkan yang menulis kwitansi atas jual beli adalah Saksi Fadli M;
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui letak objek sengketa;
- Bahwa tanah tersebut diusahai oleh Penggugat dan Saksi dan sudah ada Pondok yang dibangun di atas tanah tersebut oleh Penggugat;

2. Saksi Fadly M, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Saksi merupakan orang yang diminta oleh Tergugat untuk menjualkan objek sengketa;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Saksi merupakan orang yang menawarkan objek sengketa kepada penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat dilakukan di rumah Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan yang hadir pada transaksi antara Penggugat dan Tergugat hanya 4 orang, yaitu Penggugat, Tergugat, Atminingsih (Istri Penggugat), dan Saksi Fadli sendiri.
- Bahwa Saksi menerangkan harga jual beli atas objek perkara senilai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi menerangkan yang menulis kwitansi atas jual beli adalah Saksi Fadli sendiri dan ada sedikit kekeliruan jumlah terbilang dan tulisan yakni tertulis "uang sejumlah EMPAT JUTA RUPIAH" dan angka tertulis "Rp40.000.000,00";
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui letak objek sengketa;
- Bahwa Saksi menerangkan terakhir berjumpa dengan Tergugat 2 minggu setelah terjadinya transaksi jual beli antara penggugat dan Tergugat, dan sampai sekarang tidak pernah ketemu lagi dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat dan pada saat penyerahan uang oleh Penggugat, Tergugat memberikan sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 24 Februari 2023, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, di mana hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyampaikan kesimpulan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 3 Maret 2023;

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan tersalin ulang dan turut dipertimbangkan pula serta 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;

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut, tidak datang menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka perkara ini akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 125 HIR/149 RBg;

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 gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan/atau beralasan hukum juga harus diteliti apakah gugatan Penggugat memiliki materi yang bertentangan dengan hukum atau tidak, hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg yang berbunyi "barangsiapa mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang itu harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu";

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-4, serta Saksi-Saksi sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dapatlah dimengerti jika kronologi gugatan dalam perkara ini dimulai ketika pada tanggal 1 April 2019 antara Penggugat dan Tergugat terjadi jual beli Objek Sengketa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), secara tunai (*cash*) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kuitansi jual beli bermeterai tertanggal 1 April 2019;

Menimbang, bahwa dari kronologi gugatan tersebut dapatlah diketahui inti pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli secara sah atas objek sengketa?
2. 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?

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 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, dimana 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)

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



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 178 ayat (2) HIR/ Pasal 189 ayat (2) RBg, 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** Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena terkait dengan petitum-petitum lainnya maka setelah petitum lainnya dipertimbangkan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pertama tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua, ketiga dan keempat** Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan sah menurut hukum kuitansi jual beli tanggal 1 April 2019 antara Penggugat dan Tergugat dan menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat (sdr. Sri Bagyo Ari S) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara) jual beli yang sah menurut hukum dan terhadap petitum keempat Penggugat pada pokoknya yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : A Yani;
Timur : Jalan;
Selatan : Ani;
Barat : Sunarji;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa kuitansi pembelian sebidang tanah yang diajukan Penggugat terdapat kekeliruan jumlah terbilang dan tulisan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni tertulis “uang sejumlah EMPAT JUTA RUPIAH dan angka tertulis Rp40.000.000,00 dan hal ini juga diperkuat oleh Saksi Fadli M yang merupakan orang yang menghubungkan antara Penggugat dan Tergugat dalam jual beli tanah sebagaimana dimaksud adalah orang yang membantu menulis isi kwitansi tersebut serta dihubungkan dengan bukti P-4 merupakan hasil cetak foto jual beli antara Penggugat dengan Tergugat didalamnya terdapat foto Penggugat dan Tergugat, Kuitansi dan sejumlah uang, maka oleh karenanya Majelis Hakim memandang adanya perbedaan tersebut merupakan sebatas kesalahan penulisan dan bukti P-2 dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini sebagai bukti pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, menurut hemat Majelis Hakim terhadap dalam pertimbangan tentang sah atau tidaknya suatu alat bukti tertulis yang diajukan oleh pihak Penggugat, dan tentang penilaian terhadap alat bukti aquo sepenuhnya merupakan kewenangan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, dan sepanjang telah dinyatakan alat bukti baik dari Penggugat sebagai alat bukti yang sah, maka alat bukti aquo dapat dijadikan sebagai bukti yang sah di persidangan bagi Penggugat untuk dipergunakan menguatkan dalil-dalilnya, dan mengenai bukti surat berupa kuitansi pembayaran sejumlah uang (P-2) untuk pembayaran jual beli tanah dalam perkara aquo tersebut dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 dan P-3 bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan Tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, 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 dihadapan PPAT, karena menurut Majelis Hakim, sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui PPAT atau dihadapan 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:

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/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

- 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"*;
- 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 KUH Perdata atau Hukum Adat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata 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 berdasarkan bukti P-2 maka dapat diketahui jika pada tanggal 1 April 2019, Penggugat telah melakukan transaksi dengan Tergugat untuk pembelian tanah seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur, oleh karenanya dalam hal ini menurut Majelis Hakim telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Tergugat sepakat untuk menjual tanah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan atas kesepakatan tersebut telah diikuti pula dengan penyerahan

Halaman 15 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



bukti kepemilikan hak atas tanah oleh Tergugat (vide bukti P-2) serta dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat bahwa sekarang objek sengketa telah diusahai oleh Penggugat dengan membangun sebuah pondok dan tidak ada orang lain selain Penggugat di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena Penggugat selaku pembeli tanah dan Tergugat selaku penjual tanah telah sepakat mengenai barang (obyek jual beli) dan harganya, dimana kesepakatan tersebut ditindaklanjuti dengan perbuatan pembayaran serta penyerahan surat bukti kepemilikan tanah, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah objek sengketa, (sebagaimana bukti P-2 dan P-3) telah sesuai dengan ketentuan jual beli menurut KUHPerdara, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan Tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur telah dinyatakan sah menurut KUH Perdata, maka kepemilikan tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap sebidang tanah sebagai objek yang disengketakan

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum kedua, ketiga dan keempat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kelima Penggugat** yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli obyek perkara) merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (Pasal 1458 KUHperdata), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa dari peristiwa hukum di atas, Majelis Hakim menilai bahwa kepemilikan tanah dalam perkara aquo telah beralih kepada Penggugat yang mana jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah dituangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kuitansi pembayaran dan sebagaimana keterangan Saksi-saksi, yang hadir pada saat itu ada 4 orang yakni Penggugat, Tergugat, Saksi Atminingsih, dan Saksi Fadli M, yang berarti perbuatan hukum itu mempunyai bukti-bukti yang jelas dan tunai dengan telah dilakukan pembayaran secara tunai dan riil yang artinya jual beli tersebut dilakukan secara nyata (vide bukti P-2 dan P-4), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan dalam perkara aquo adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut hemat Majelis Hakim jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II telah sejalan dengan Pasal 1320 KUHperdata yang memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

1. Kata sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai sesuatu hal yang tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jual beli tersebut Majelis Hakim telah mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 04 Tahun 2016 Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 Tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata yang mana mengenai Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau,
 - Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu
 - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan di atas, maka Penggugat berdasarkan bukti P-2 yaitu berupa kuitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah pada tanggal 1 April 2019 sebagaimana tersebut di dalam bukti surat aquo, dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sudah ada sertifikat yaitu sebagaimana surat P-3 berupa berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur. Sehingga terhadap hal tersebut adanya perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dapat menjelaskan adanya peralihan hak tanah obyek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat yang tidak terbantahkan oleh alat bukti lainnya. Dari bukti P-2 tersebut juga diketahui pembelian tanah objek sengketa dilakukan atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah). Selain daripada itu, berdasarkan bukti P-3 berupa alas hak atas tanah objek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat;

Menimbang, bahwa selain itu juga, di atas tanah tersebut tidak ada orang lain dan yang mengusahai tanah tersebut ialah Penggugat sendiri serta pengamatan Majelis Hakim ketika melaksanakan Pemeriksaan Setempat bahwa Penggugat sudah menguasai objek sengketa, dan ada pondok yang dibangun Penggugat serta tanah objek sengketa tidak dibiarkan terlantar, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah dapat dibuktikan bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan oleh sebab itu terhadap pembeli yang beritikad baik dan oleh sebab itu terhadap pembeli yang beritikad baik tersebut haruslah dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1980 yang menyatakan "Pembeli yang beritikad

Halaman 18 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



baik harus mendapat perlindungan hukum”, maka **petitum kelima** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

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 KUHP 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, dimana atas tiga model pengaturan KUHP 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 KUHP Perdata, tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHP Perdata dan tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUHP Perdata;

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 hakekatnya 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



dimana 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 praktek peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1919, Hoge Raad Belanda dalam Arrestnya tanggal 18 Februari 1853, Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arres tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, dimana 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 Belandamelalui 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 hakekatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung mensyaratkan adanya unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata 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 KUHPerdata menurut Yurisprudensi selain dikenal dengan bentuk kerugian materiil, juga berupa kerugian immateril 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 berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat ingin menyelesaikan administrasi tanah tersebut dengan menghadap ke PPAT, namun penyelesaian administrasi tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;

Menimbang, bahwa setelah melakukan transaksi jual beli tanggal 1 April 2019 tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan Melawan Hukum maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum keenam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketujuh dan kedelapan pada pokoknya ada kesamaan antara Penggugat dan Tergugat 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 untuk memperoleh hak atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh dan kedelapan Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) menjadi atas nama Pemegang Hak Sri Bagyo Ari S menjadi nama MUHAMMAD NUR FASEH (Penggugat) dan menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa karena dikabulkannya petitum ketiga dan keempat gugatan yang pada pokoknya ialah menyatakan jual beli dalam perkara ini adalah jual beli yang sah menurut hukum dan Penggugat merupakan pemilik sah tanah objek sengketa sudah dikabulkan, maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap petitum ketujuh dan kedelapan merupakan hal dan mengandung pengertian yang sama sehingga Majelis Hakim berpandangan petitum-petitum tersebut menjadi satu kesatuan maka dalam hal ini Penggugat berhak untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama objek sengketa baik kepada Penggugat untuk memperoleh hak atas obyek sengketa termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan, maka petitum ketujuh dan kedelapan gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 181 HIR/192 RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga petitum kesembilan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa seluruh petitum-petitum gugatan dikabulkan maka petitum pertama Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*, sebagaimana diatur dalam pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg;

Memperhatikan, Pasal 118 HIR/142 RBg, pasal 125 Ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg, Pasal 163 HIR/283 RBg, Pasal 178 HIR/189 RBg 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 untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi jual beli tanggal 1 April 2019 antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat (sdr. Sri Bagyo Ari S) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara) merupakan jual beli yang sah menurut hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: A Yani;
Timur	: Jalan;
Selatan	: Ani;
Barat	: Sunarji;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
7. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
8. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: A Yani;
Timur	: Jalan;
Selatan	: Ani;
Barat	: Sunarji;

atas nama Pemegang Hak Sri Bagyo Ari S menjadi nama MUHAMMAD NUR FASEH (Penggugat);

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 50/Pdt.G/2022/PN Tjs



9. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT kabupaten bulungan, apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 570 tanggal 23 Juli 2013 dengan Surat Ukur Nomor 563/TST/2013 tanggal 12 Juni 2013 atas nama Pemegang hak sdr. Sri Bagyo Ari S (Tergugat) seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kabupaten Bulungan, Kecamatan tanjung Selor, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : A Yani;
Timur : Jalan;
Selatan : Ani;
Barat : Sunarji;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.955.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Senin tanggal 20 Maret 2023 oleh kami, Mifta Holis Nasution, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Christofer, S.H. dan Mohammad Ady Nugroho, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023, dengan dihadiri oleh Gema Listya Adhy Saputra, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christofer, S.H.

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

Mohammad Ady Nugroho, S.H.

Panitera Pengganti,



Gema Listya Adhy Saputra, S.H.

Rincian Biaya Perkara

Pendaftaran	: Rp30.000,00
ATK	: Rp75.000,00
Panggilan	: Rp300.000,00
PNBP Panggilan	: Rp20.000,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp1.500.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp10.000,00
Redaksi	: Rp10.000,00
Meterai	: <u>Rp10.000,00</u> +
Jumlah	Rp1.955.000,00
(satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah)	