



P U T U S A N

Nomor 46/Pdt.G/2022/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:

OSWALD SUHUT MANULLANG, NIK 6404050805800002, tempat/tanggal lahir Samarinda/ 08 Mei 1980, jenis kelamin laki – laki, agama Kristen, pekerjaan pegawai negeri sipil (PNS), kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jl. H. Maskur, RT/RW : 007/000, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SALIM SAID, S.H**, dan **AHMAD MAHRUS, S.H**, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum “**SSA LAW FIRM**” (**SALIM SAID, S.H & PARTNERS**) beralamat di Jl. Rambutan, RT.026, RW. 010, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 13/SKK/PDT/SSA-LF/X/2022 tanggal 26 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor dibawah nomor 106/sk/2022/PN TJS tanggal 27 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

EDDY WITARDI, pekerjaan guru honorer, bertempat tinggal dahulu di Jl. Durian, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, kemudian sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya dengan jelas dan pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 27 Oktober 2022 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 17 Juni 2007 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur Sekarang Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tanggal 28 Juli 1986 atas nama pemegang hak **EDDY WITARDI**, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu :

Utara : M. 690;
Timur : Jalan;
Selatan : M. 716;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter
Lebar : 15 Meter

Sekarang :

Utara : Rahman;
Timur : Jalan Durian;
Selatan : Ridwan;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter
Lebar : 15 Meter

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tanggal 28 Juli 1986, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), atas nama pemegang hak **EDDY WITARDI** kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermaterai;

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 dengan cara membeli tanah tersebut dari Tergugat, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan;
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”*; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum : *“jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat”*; *“syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria”* dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : *“belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”*;
5. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
6. 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;
7. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;
8. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, kemudian pada tahun 2007 tanah tersebut telah ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang tanpa pernah ada permasalahan ataupun keberatan baik dari Tergugat, maupun pihak lainnya;
9. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 atas nama pemegang hak EDDY

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WITARDI (Tergugat) menjadi bernama OSWALD SUHUT MANULLANG (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 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

10. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah berupaya mencari Tergugat untuk menyelesaikan administrasi tersebut bersama - sama menghadap ke PPAT, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan tidak diketahui ahli warisnya demikian juga Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 masih atas nama EDDY WITARDI dan belum di balik nama ke nama Penggugat;
11. Bahwa Penggugat dan telah berusaha menghubungi/maupun mencari keberadaan TERGUGAT melalui kerabat terdekat, saudara maupun kunjungan langsung, akan tetapi TERGUGAT tidak pernah memenuhi panggilan dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT antara Penggugat dan Tergugat telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah tersebut, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat tidak ketahu tempat tinggalnya lagi, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak – pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

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

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986, atas nama EDDY WITARDI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

Dahulu :

Utara : M. 690;
Timur : Jalan;
Selatan : M. 716;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter
Lebar : 15 Meter

Sekarang :

Utara : Rahman;
Timur : Jalan Durian;
Selatan : Ridwan;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter
Lebar : 15 Meter

3. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986 atas nama EDDY WITARDI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jl. Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



sekarang Provinsi Kalimantan Utara yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak – pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;
6. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs tanggal 28 Oktober 2022 untuk sidang tanggal 9 November 2022, Pengumuman (Panggilan Sidang) Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs tanggal 10 November 2022 untuk sidang tanggal 12 Desember 2022 dan (Panggilan Sidang) Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs tanggal 14 Desember 2022 untuk sidang tanggal 16 Januari 2022 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, sehingga perkara ini termasuk sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana diatur oleh Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Hasil cetak foto tampak dari depan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Hasil cetak foto tampak dari belakang, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 6404050805800002 atas nama Oswald Suhut Manullang yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6404051410080004 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 16 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tk. II Bulungan Nomor 28 Tahun 1983 tentang Pemberian Tanah Kapling Untuk Anggota Kodim 0903 Bulungan, Kosek Kepolisian 1203-04 Dan Anggota Korpri Di Tanjung Selor, tanggal 7 Juli 1983, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 717 Kelurahan Tanjung Selor Ilir. Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bulungan tanggal 28 Juli 1986, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kwitansi tanggal 17 Juni 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat P-3 sampai dengan P-7 di atas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan kecuali bukti P-1 dan P-2 merupakan hasil cetak foto (*print-out*);

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ronald Arter Sampelan, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah terkait surat menyurat, Penggugat hendak membuat surat namun tidak bisa karena Tergugat sudah tidak ada;
 - Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan sepengetahuan Saksi, Penggugat hendak mengurus balik nama sertifikat namun terkendala dikarenakan Tergugat tidak ada;
 - Bahwa Tergugat adalah pemilik tanah dan antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi hubungan jual beli pada tahun 2007;
 - Bahwa Saksi melihat ketika jual beli karena saat itu Saksi datang ke rumah tersebut dimana ketika jual beli, disana terdapat Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Tergugat menjual kepada Penggugat tanah yang lokasinya di Jalan Durian Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat karena Penggugat yang memberitahu Saksi ketika proses jual beli;
 - Bahwa tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat harganya sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan ukuran 15 x 30 M2;
 - Bahwa mengenai batas-batasnya yang Saksi ingat hanya sebelah utara berbatasan dengan Sdr. Ridwan, selebihnya Saksi tidak ingat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat ada surat-suratnya yakni surat dari Bupati dan sertifikat dimana Saksi melihat sertifikatnya;
 - Bahwa ketika proses jual beli pada tahun 2007, ada penyerahan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dilakukan dengan cara langsung/tunai;
 - Bahwa dalam proses jual beli dibuatkan tanda terima berupa kwitansi lalu Penggugat mendapatkan tanah beserta surat;
 - Bahwa Tergugat menjual tanah tersebut atas kerelaan, namun Saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat menjual tanah tersebut dan Penggugat membeli tanah tersebut juga dengan kerelaan;
 - Bahwa yang dilakukan oleh Penggugat dari tahun 2007 sampai dengan sekarang terhadap tanah tersebut yakni Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada bengkel, selebihnya Saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa orang yang menyewa tanah tersebut untuk bengkel menyewa kepada Penggugat;
 - Bahwa sekarang diatas tanah tersebut sudah tidak ada apa-apa lagi dan tidak ada bangunan apapun;
 - Bahwa Penggugat pernah melakukan pencarian terhadap Tergugat, Penggugat menghubungi Tergugat namun tidak bisa;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak pernah ada orang yang keberatan terhadap tanah yang dikuasai oleh Penggugat;
2. Saksi Jemri, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, jual belinya pada tahun 2007 namun Saksi baru diberitahu pada tahun 2010, yang lokasinya di Jalan Durian Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
 - Bahwa proses jual beli tanahnya yakni ada penjual dan pembeli lalu ada Ketua RT;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sering datang ke lokasi tanah tersebut dan tanah tersebut disewa oleh bengkel mobil, namun Saksi tidak mengetahui apakah sekarang tanah tersebut masih disewa bengkel mobil atau tidak;
- Bahwa terakhir kali Saksi ke lokasi tanah tersebut sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu dan ketika terakhir kali Saksi ke lokasi tanah tersebut, masih ada bengkel;
- Bahwa Saksi tidak melihat ketika transaksi jual beli dan hanya mengetahui setelah terjadi transaksi;
- Bahwa ketika jual beli, Saksi diberitahu bahwa tanah yang dibeli tersebut sudah ada sertifikatnya, selain itu juga ada kwitansi;
- Bahwa sampai dengan saat ini, sertifikatnya masih atas nama penjual;
- Bahwa adapun batas-batas tanahnya yakni sebelah utara berbatasan dengan Sdr. Rahman, sebelah selatan berbatasan dengan Sdr. Ropi, sebelah timur berbatasan dengan Sdr. Ridwan, sebelah barat tidak mengetahui;
- Bahwa lokasi tanah tersebut ada berbatasan dengan jalan yakni di depan berbatasan dengan jalan durian;
- Bahwa setelah jual beli terjadi, Saksi tidak mengetahui tanah tersebut dikuasai oleh siapa namun tanah tersebut dari tahun 2007 sampai dengan 3 (tiga) bulan yang lalu disewa oleh bengkel;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui upaya yang sudah dilakukan Penggugat untuk mencari Tergugat dan Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak pernah ada orang yang keberatan terhadap tanah yang dikuasai oleh Penggugat dari dulu sampai dengan saat ini;
- Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini yakni Penggugat hendak mengurus balik nama sertifikat namun terkendala dikarenakan Tergugat tidak ada;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa perkara ini mengenai lahan/tanah, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, guna memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan baik tentang letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim beserta Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat yang telah

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



ditinggalkan tersebut, telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada hari Rabu tanggal 15 Februari 2023, dan hasil dari proses pemeriksaan setempat tersebut telah tergambar dalam Berita Acara Sidang yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 22 Februari 2023 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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 mengenai permintaan agar Pengadilan Negeri Tanjung Selor menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986, atas nama Eddy Witardi seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi), kemudian menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum sehingga meminta agar Penggugat diberikan kuasa untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak – pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

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 149 R.Bg, 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

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "*barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*" dengan demikian, maka kepada Penggugat tetap dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa di persidangan oleh Penggugat telah diajukan fotokopi bukti surat mulai dari bukti P-1 sampai bukti P-7, dimana bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi materai cukup serta dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan dimana bukti P-1 dan P-2 merupakan hasil cetak foto (print-out), selain itu guna menguatkan dalil gugatannya di persidangan Penggugat juga menghadapkan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi Ronald Arter Sampelan dan Saksi Jemri yang memberikan keterangan dibawah janji pada pokoknya adalah sebagaimana terurai secara lengkap dalam duduk perkara dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Pokok Perkara, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Tanjung Selor berwenang mengadili Perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (5) RBg yang menyatakan bahwa: "*dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat*";

Menimbang, sebagaimana dalil gugatan Penggugat, yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya proses jual beli yang tidak tuntas antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek sengketa berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 717 tanggal 28 Juli 1986, atas nama Eddy Witardi seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berlokasi di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara, sehingga oleh karena objek sengketa yang merupakan benda tetap/barang tidak bergerak tersebut seluruhnya berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor maka Majelis Hakim menilai Pengadilan Negeri Tanjung Selor berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari gugatan, oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Tentang Petitem Pertama:

Menimbang, bahwa dalam Petitem Pertama, Penggugat menuntut untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan putusan atas Petitem Pertama tersebut sangatlah tergantung dengan pertimbangan-pertimbangan dari petitem-petitem lainnya, oleh karena itu, petitem pertama tersebut baru dapat ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitem-petitem lainnya;

Tentang Petitem Kedua:

Menimbang, bahwa jika hendak diuraikan maka substansi Petitem Kedua adalah sebagai berikut: "Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986, atas nama EDDY WITARDI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

Dahulu :

Utara : M. 690;
Timur : Jalan;
Selatan : M. 716;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter
Lebar : 15 Meter

Sekarang :

Utara : Rahman;
Timur : Jalan Durian;
Selatan : Ridwan;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter

Lebar : 15 Meter”;

Menimbang, bahwa untuk menentukan Petitum Kedua, Majelis Hakim menilai sangatlah tergantung dengan pertimbangan pada petitum ketiga, oleh karenanya petitum kedua tentu baru akan dapat ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum ketiga tersebut;

Tentang Petitum Ketiga:

Menimbang, bahwa Petitum Ketiga selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986 atas nama EDDY WITARDI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jl. Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah”;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatannya, Penggugat menyampaikan jika pada tanggal 17 Juni 2007 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur Sekarang Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tanggal 28 Juli 1986 atas nama pemegang hak **EDDY WITARDI**, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Dahulu :

Utara : M. 690;

Timur : Jalan;

Selatan : M. 716;

Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter

Lebar : 15 Meter

Sekarang :

Utara : Rahman;

Timur : Jalan Durian;

Selatan : Ridwan;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/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

Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang : 30 Meter

Lebar : 15 Meter;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Kwitansi jual beli tanah dan keterangan Saksi Ronald Arter Sampelan yang bersesuaian dengan Saksi Jemri dapat diketahui antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi hubungan jual beli pada tahun 2007 terhadap objek tanah yang berlokasi di Jalan Durian Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan yang menurut Saksi Ronald Arter Sampelan tanah objek jual beli memiliki ukuran 15 x 30 M2 dimana objek tanah dimaksud adalah sebagaimana bukti P-6 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 717 Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bulungan tanggal 28 Juli 1986, sehingga alat bukti tersebut telah berhasil menerangkan jika benar telah terjadi peristiwa jual beli diantara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 717 Kelurahan Tanjung Selor Ilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bulungan tanggal 28 Juli 1986, objek sengketa memiliki luasan 450M2 dengan ukuran 15x30 M2 dengan batas-batas tanah objek sengketa (dahulu) adalah sebagai berikut:

Utara : M. 690;

Timur : Jalan;

Selatan : M. 716;

Barat : Tanah Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui jika Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 717 tanggal 28 Juli 1986 atas nama pemegang hak Eddy Witardi juga memiliki luas tanah 450 (empat ratus lima puluh) meter persegi dengan ukuran 15 (lima belas) meter x 30 (tiga puluh) meter ditemukan patok batas di sebelah Timur, Barat, Utara dan Selatan dan setelah ditunjukkan batas-batas lahan oleh Kuasa Penggugat diketahui yakni :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Durian;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Negara;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Rahman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Ridwan:

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



sertifikat tersebut berada di Jalan Durian Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara dahulu merupakan Desa Tanjung Selor Ilir, dengan wilayah Kecamatan Tanjung Palas (*vide* bukti P-6) yang berada di Provinsi Kalimantan Timur maka hasil pemeriksaan setempat tersebut menunjukkan adanya kecocokan antara objek tanah dalam dalil surat gugatan dengan keadaan yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 2 (dua) gugatan, Penggugat mendalilkan jika Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tanggal 28 Juli 1986, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), atas nama pemegang hak EDDY WITARDI kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermaterai;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi di persidangan diterangkan jika dalam proses jual beli telah pula disertakan sertifikat atas tanah tersebut hal mana bersesuaian dengan keberadaan bukti P-6 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 717 Kelurahan Tanjung Selor Ilir. Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bulungan tanggal 28 Juli 1986 yang penguasanya berada pada Tergugat sehingga dihadirkan aslinya dalam persidangan *a quo*, di lain sisi Saksi Ronald Arter Sampelan yang menyaksikan secara langsung proses jual beli tanah telah menerangkan jika ketika proses jual beli pada tahun 2007, ada penyerahan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dilakukan dengan cara langsung/tunai dan dibuatkan tanda terima berupa kwitansi lalu Penggugat mendapatkan tanah beserta surat, penuturan tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Jemri dimana berdasarkan bukti P-7 berupa fotokopi Kwitansi tanggal 17 Juni 2007 menunjukkan keselarasan keterangan saksi dan surat sekaligus membenarkan fakta jika pada tanggal 17 Juni 2007 di Bulungan Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat guna membayar "pembelian sebidang tanah (15x30) M, SHM No. 717 atas nama Eddy Witardi, Surat Ukur No. 323/1906, Desa Tanjung Selor Ilir" dengan tandatangan Tergugat diatas materai sejumlah Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-6, bukti P-7 dan keterangan saksi Ronald Arter Sampelan serta saksi Jemri, diketahui terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, atas tanah milik Tergugat sesuai Sertipikat Hak Milik No 717 dilakukan dibawah tangan tanpa melalui PPAT;

Menimbang, bahwa di tinjau dari ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai jual beli tanah mejelis berpendirian, bukanlah berarti jual beli atas tanah baru dinyatakan sah apabila dilakukan atau dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena menurut Majelis Hakim, sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 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 KUHPerdata atau Hukum Adat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah *“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu*

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, 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 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 pelaksanaan prestasi dan kontraprestasi 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 sebidang tanah objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan jual beli menurut KUHPerdara, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai Petitum Ketiga adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan Petitum Ketiga dikabulkan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum Kedua sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap objek bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986, atas nama Eddy Witardi seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara dinyatakan sah menurut KUHPerdara, maka kepemilikan tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, meskipun tanah pernah disewakan kepada bengkel pada tahun 2007 (*vide* keterangan Para Saksi) namun proses penyewaan tersebut terjadi setelah mendapat izin dari Penggugat (*vide* keterangan Saksi Ronald Arter Sampelan) dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada lokasi tanah sudah tidak terdapat bengkel dimaksud sekaligus tidak menunjukkan adanya pihak lain yang melakukan penguasaan pada objek sengketa, hal demikian melegitimasi keterangan Para Saksi jika tidak pernah ada orang yang keberatan terhadap tanah yang dikuasai oleh Penggugat dari dulu sampai dengan saat ini, sehingga hal tersebut membuktikan apabila Penggugat memang merupakan pemilik yang sah terhadap bidang tanah sebagai objek jual beli yang disengketakan;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai Petitem Kedua adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Tentang Petitem Keempat;

Menimbang, bahwa dalam Petitem Keempat Penggugat hendak meminta untuk: Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya 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, 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 teoretik 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

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



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 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun penyelesaian administrasi tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, meski Penggugat pernah melakukan pencarian terhadap Tergugat dengan cara menghubungi Tergugat namun tidak berhasil (*vide* keterangan Saksi Ronald Arter Sampelan), sehingga perbuatan Tergugat yang lalai untuk tidak hadir menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menyelesaikan jual belinya kepada Penggugat adalah bertentangan dengan kewajiban hukumnya selaku penjual



tanah, padahal karena kelalaian tersebut Penggugat menerima kerugian langsung berupa tidak dapat melakukan perbuatan yuridis terhadap tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan setelah melakukan transaksi jual beli pada tahun 2007 sampai dengan saat ini tidak pernah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga berdasarkan hal-hal tersebut dapat dinilai apabila perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa telah merugikan Penggugat sehingga merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu Majelis Hakim menilai Petitem Keempat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Tentang Petitem Kelima;

Menimbang, bahwa Petitem Kelima selengkapnya adalah: Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak – pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Petitem Kedua yang telah memberi penegasan apabila Penggugat adalah pemilik atas objek sengketa *a quo* bahkan Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat atas ketidakhadirannya melakukan penyelesaian peralihan tanah kepada Penggugat sebagaimana dikabulkannya Petitem Keempat, maka dalam hal ini Penggugat berhak diberikan kuasa untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak – pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa, hal ini bertujuan menghentikan timbulnya kerugian berlarut Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut sehingga atas pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai Petitem Kelima adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Tentang Petitem Keenam;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem Keenam perihal: Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas posisi Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 192 Ayat (1) RBg, terhadap Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, sesungguhnya Penggugat menyatakan kesanggupannya untuk membayar biaya perkara namun permintaan petitum tersebut tidaklah selaras dengan aspek hukum pengaturan pembebanan biaya perkara yang bagaimanapun keadaannya mesti ditetapkan kepada pihak yang kalah yakni diri Tergugat, berdasarkan pertimbangan tersebut Petitum Keenam adalah tidak berdasar hukum sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, meskipun mayoritas petitum yang diajukan dinyatakan dikabulkan namun oleh karena terdapat petitum yang dinyatakan ditolak (Petitum Keenam) dengan sendirinya Petitum Pertama dari gugatan Penggugat haruslah ditolak pula sehingga gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap atau mengirimkan orang atau kuasanya dan ketidakhadirannya tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah serta telah terbukti bahwa gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat yang dipanggil dengan patut tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena hanya sebagian petitum gugatan yang dikabulkan maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dengan *verstek*, sebagaimana diatur dalam pasal 149 ayat (1) RBg;

Memperhatikan, Pasal 142 RBg, Pasal 149 ayat (1) RBg, Pasal 283 RBg, Pasal 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, Pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986, atas nama EDDY WITARDI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Dahulu :

Utara : M. 690;
Timur : Jalan;
Selatan : M. 716;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang: 30 Meter
Lebar : 15 Meter

Sekarang :

Utara : Rahman;
Timur : Jalan Durian;
Selatan : Ridwan;
Barat : Tanah Negara;

Ukuran Tanah :

Panjang: 30 Meter;
Lebar : 15 Meter;

4. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 717 tertanggal 28 Juli 1986 atas nama EDDY WITARDI seluas 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jl. Durian, dahulu Desa Tanjung Selor Ilir sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak – pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.005.000,00 (*dua juta lima ribu rupiah*);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Jumat, tanggal 24 Februari 2023, oleh kami, Budi Hermanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mohammad Ady

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nugroho, S.H., dan Mifta Holis Nasution, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 1 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Hendra Suryana, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Mohammad Ady Nugroho, S.H.

Budi Hermanto, S.H., M.H.

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Hendra Suryana, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. ATK	Rp75.000,00
3. Panggilan	Rp350.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00
7. Redaksi	Rp10.000,00
8. <u>Materai</u>	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp2.005.000,00

(dua juta lima ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/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)