



PUTUSAN
Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GRADY LIM, bertempat tinggal di Yos Sudarso RT 012 Kelurahan Selumit Kecamatan Tarakan Tengah, Kelurahan Selumit, Tarakan Tengah, Kota Tarakan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aryono Putra, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum APJ Law Firm (Aryono Putra, S.H., M.H., & Partners) yang beralamat di Jalan Datu Adil RT III, Desa Salimbatu, Kecamatan Tanjung Palas Tengah, Kabupaten Bulungan, provinsi Kalimantan Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 16/SKK-Pdt/APJLF/XI/2020 tanggal 12 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 12 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

M. TAKIM, bertempat tinggal di Transbangdep Jelarai Selor RT 05 Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 6 November 2020 dalam Register Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 20 Agustus 2018 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Transbangdep Jelarai Selor dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1993 atas nama pemegang hak M. TAKIM, seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Frengky / Stepanus

Selatan : Jalan

Barat : Tibus

Timur : Jalan Raya

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak M. TAKIM seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai;

3. Bahwa, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan;

4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : "untuk 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

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa,

7. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah awalnya antara 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 2018 tanah tersebut 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. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak M. TAKIM, seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), 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 mendatangi Tergugat untuk menyelesaikan administrasi tersebut namun tidak pernah bertemu dengan Tergugat ;

11. Bahwa Penggugat 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 telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;



13. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat tidak ketahui tempat tinggalnya lagi, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi 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;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM**, seluas 1.250 M² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang berada di TRansbangdep Jelarai Selor, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Peropinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Frengky / Stepanus
Selatan : Jalan
Barat : Tibus
Timur : Jalan Raya
3. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM**, seluas 1.250 M² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang berada di TRansbangdep Jelarai Selor, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Peropinsi 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang di persidangan atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sebagaimana Relas Panggilan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs, antara lain sebagai berikut:

1. Relas Panggilan Kepada Tergugat pada hari Jumat tanggal 6 November 2020;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Senin tanggal 16 November 2020, karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;
3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor, 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;

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

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

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



1. Fotokopi Sesuai Dengan Aslinya berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 552, Nama Pemegang Hak M. Takim yang diterbitkan di Tanjung Selor pada tanggal 13 Desember 1993, yang selanjutnya disebut dan diberi tanda sebagai alat bukti **P-1**;

2. Fotokopi dari Fotokopi berupa Kwitansi untuk Pembayaran Tanah Seluas 1.250 m² (meter persegi) Sertipikat Nomor 552, tanggal 20 Agustus 2018, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang diberi meterai dan ditandatangani oleh M. Takim, yang selanjutnya disebut dan diberi tanda sebagai alat bukti **P-2**;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas,

Kuasa Penggugat telah mengajukan **1 (satu) orang saksi**, yaitu saksi **Budiman Nasir** yang telah diperiksa di persidangan di bawah sumpah, yaitu;

1. Saksi Budiman Nasir, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui alasan dihadirkan sebagai saksi berkaitan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Keterlibatan saksi dalam sengketa tanah tersebut adalah karena saksi yang menebas dan membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal penggugat namun saksi hanya disuruh oleh seseorang yang bernama Yusuf yang merupakan karyawan dari penggugat untuk menebas dan membersihkan tanah tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang bersengketa tersebut di KM 2, Kecamatan Tanjung Selor;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai transaksi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa Sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Nicolus, sebelah barat berbatasan dengan tanah milik frenki, sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama pemilik tanah yang ada di dalam sertifikat;
- Bahwa di atas tanah sengketa tersebut ada pondok;
- Bahwa tidak ada orang yang tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual beli tanah tersebut;



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 19 Februari 2021, Majelis Hakim telah melakukan **Pemeriksaan Setempat** terhadap objek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, dimana hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis yang diserahkan kepada Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan dari Penggugat adalah :

1. Bahwa, pada tanggal 20 Agustus 2018 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Transbangdep Jelarai Selor dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM**, seluas 1.250 M² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Frengky / Stepanus

Selatan : Jalan

Barat : Tibus

Timur : Jalan Raya

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM** seluas 1.250 M² (seribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai;

3. Bahwa, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan;

4. 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;

5. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM**, seluas 1.250 M² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), 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;

6. Bahwa Penggugat 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;

7. Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat tidak ketahui

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



tempat tinggalnya lagi, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi 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;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-2 dan 1 (satu) orang saksi, dimana bukti surat P-1 tersebut telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-2 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dan bukti surat P-1 dan P-2 dibubuhi materai yang cukup dan telah disahkan oleh pejabat pos, sedangkan 1 (satu) orang saksi bernama Budiman Nashir yang diajukan dalam persidangan telah didengar keterangannya dibawah sumpah, sehingga bukti-bukti surat serta keterangan saksi tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat hadir Kuasanya di persidangan sedangkan pihak Tergugat tidak hadir dan juga tidak mengirimkan kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut melalui Relas Panggilan nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs, yaitu:

1. Relas Panggilan Kepada Tergugat pada hari Jumat tanggal 6 November 2020;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Senin tanggal 16 November 2020, karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;
3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020, karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak dapat menghadiri persidangan yang telah ditetapkan dan tetap Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirim wakil atau Kuasanya, dengan demikian atas ketidakhadiran Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara ini, oleh karena itu Tergugat tidak perlu dipanggil lagi dan persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*) sebagaimana diatur dalam Pasal 149 Rbg/125 HIR;

Menimbang, bahwa meskipun pemeriksaan perkara ini dilakukan dengan tanpa hadirnya Tergugat, dan dengan demikian akan diputus pula dengan tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadirnya Tergugat (*Verstek*), namun pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan, apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak melawan hukum dan beralasan akan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan mengenai hasil dari Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa hasil Pemeriksaan Setempat pada Tanah Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa menurut Kuasa Penggugat, pihaknya mempunyai sebidang tanah yang terletak di KM 2 Desa Jelarai Selor Kab.Bulungan, kemudian atas penunjukan yang dilakukan Kuasa Penggugat, selanjutnya dilakukan penunjukan terhadap tanah yang diakui sebagai milik Penggugat sebagai berikut :

- Penunjukan dimulai titik awal tanah kepemilikan Penggugat Posisi sebelah **Utara** yang telah ditunjukkan oleh Penggugat dari (Titik A) ke tanda batas lainnya (Titik B) berbatasan dengan berbatasan dengan tanah milik Stepanus ;
- Penunjukan pada posisi sebelah **Barat** dari tanda batas yang telah ditunjukkan Penggugat (Titik B) ke tanda batas lainnya (Titik C) berbatasan dengan Tanah milik Boniman ;
- Penunjukan pada Posisi sebelah **Selatan** dari tanda batas yang telah ditunjukkan oleh Penggugat (Titik C) ke tanda batas lainnya (Titik D) dengan Jalan ;
- Penunjukan pada Posisi sebelah **Timur** dari tanda batas yang telah ditunjukkan oleh Penggugat dari (Titik D) ke tanda batas lainnya (A) berbatasan dengan tanah milik Nikolaus Naran Tolok ;

Posita Gugatan

Utara : Frengky / Stepanus
Selatan : Jalan

Barat : Tibus
Timur : Jalan Raya

Hasil Pemeriksaan Setempat

Utara : Stepanus
Selatan : Jalan

n
Barat : Boniman
Timur : Nikolaus

Menimbang, bahwa Pemeriksaan setempat sejatinya bertujuan untuk (*vide Pasal 180 Rbg/153 HIR dan Sema Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat*):

- Untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, batas-batas, serta dari kualitas dan kuantitas objek dimaksud;
- Untuk mencocokkan bukti yang tertulis dipersidangan dengan kondisi di tempat objek sengketa;

Halaman 10 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



- Untuk menghindari kesulitan ketika mengeksekusi objek sengketa, jangan sampai dinyatakan *non executable*/tidak dapat dieksekusi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mengemukakan pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek pada halaman 61 berbunyi sebagai berikut, “dalam praktek masih terdapat satu macam alat bukti lagi yang sering dipergunakan, ialah “pengetahuan hakim”. Yang dimaksud dengan pengetahuan hakim adalah hal atau keadaan yang diketahuinya sendiri oleh hakim dalam sidang, misalnya hakim melihat sendiri pada waktu melakukan pemeriksaan setempat...”;

Menimbang, bahwa doktrin tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 213K/Sip/1955 yang kaidah hukumnya “Penglihatan Hakim di persidangan dapat dipakai sebagai pengetahuan hakim itu sendiri di dalam usaha pembuktian”;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan di atas Majelis Hakim berpandangan bahwa dalam Pemeriksaan Setempat perkara *a quo* yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Kuasa Penggugat dapat menunjukkan patok-patok batas tanah objek perkara *a quo*, terlebih objek perkara *a quo* sudah dikuasai oleh Penggugat, dan mengenai letak dan luas objek perkara berpatokan sebagaimana dalam bukti surat P-1, namun Kuasa Penggugat telah keliru dalam mencantumkan batas barat dan batas timur tanah sebagaimana dalam posita gugatannya, bahwa hal tersebut lebih disebabkan karena Penggugat juga menguasai bidang tanah sebelah barat dan timur yang bersebelahan persis dengan tanah objek sengketa yakni batas timur Nikolaus dan batas barat Boniman, sehingga yang dijadikan batas barat ialah Tibus dan batas timur ialah jalan yang merupakan batas terluar antara tanah objek sengketa, Nikolaus dan Boniman (keduanya dikuasai Penggugat), yang mana menurut Majelis Hakim kekeliruan tersebut bukanlah suatu hal yang fatal dan terlalu formil apabila menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas dasar semata-mata kesalahan batas barat dan timur tanah sengketa, maka Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat dapat menunjukkan letak, luas, dan batas objek perkara *a quo* secara pasti dan jelas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti dan menilai mengenai seluruh surat bukti dari pihak Penggugat, yakni sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan surat bukti yang diberi tanda P-1 berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 552, Nama Pemegang Hak M. Takim yang diterbitkan di Tanjung Selor pada tanggal 13 Desember 1993 dengan keterangan bahwa bukti surat tersebut diajukan adalah *fotokopi* sesuai dengan aslinya sehingga menurut Majelis Hakim bukti tersebut dapat memperkuat pembuktian dan bukti



tersebut menurut Majelis Hakim ingin menjelaskan mengenai bukti kepemilikan objek perkara *a quo* oleh Penggugat;

Menimbang, mengenai bukti surat P-2 berupa Kwitansi untuk Pembayaran Tanah Seluas 1.250 m² (meter persegi) Sertipikat Nomor 552, tanggal 20 Agustus 2018, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang diberi meterai dan ditandatangani oleh M. Takim yang diajukan oleh penggugat berupa *fotokopi* tanpa diperlihatkan aslinya sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara ini, hal ini sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985 yang menyatakan "*Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti*", maka dengan demikian bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah

1. Apakah Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah perkara *a quo* melalui jual beli objek tanah perkara *a quo* dengan Tergugat?;
2. Apakah tindakan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa kemudian untuk menjawab pokok permasalahan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa surat-surat bukti dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat tanda P-1 sampai dengan tanda P-2 dan 1 (satu) orang Saksi bernama : Budiman Nashir;

Menimbang, mengenai pokok permasalahan dalam perkara *a quo* yang pertama, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa *Fundamentum petendi* gugatan penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 20 Agustus 2018 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Transbangdep Jelarai Selor dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dahulu Propinsi Kalimantan Timur sekarang Propinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM**, seluas 1.250 M² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) (*Vide bukti P-1*) dan jual beli tanah perkara *a quo* tersebut telah disepakati yaitu sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 552 tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak **M. TAKIM** seluas 1.250 M² (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjelaskan mengenai keabsahan dalam jual beli tanah menurut hukum adat yaitu menurut Maria S.W. Soemardjono, syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhnya tiga unsur yaitu: tunai riil dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih, harga yang dibayar itu tidak harus lunas serta selisih harganya akan dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk di dalam lingkup hutang piutang, kemudian sifat riil disini maksudnya adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterima uangnya oleh penjual, serta sifat terang berarti jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa untuk memastikan perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa menurut Effendi Perangin, jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa sedangkan tunai berarti adanya 2 (dua) perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual secara serentak dan bersamaan;

Menimbang, untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *billijkheid beginsel* maka yang harus membuktikannya adalah pembeli, karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut maka ia lebih mudah untuk membuktikannya (i.c. Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan diatas dan untuk menjawab pokok permasalahan yang pertama, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, Majelis Hakim berpandangan setelah melihat bukti surat P-2 berupa Kwitansi untuk Pembayaran Tanah Seluas 1.250 m² (meter persegi) Sertipikat Nomor 552, tanggal 20 Agustus 2018, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), yang diberi meterai dan ditandatangani oleh M. Takim yang diajukan oleh penggugat dipersidangan berupa *fotokopi* tanpa diperlihatkan aslinya dan terhadap keterangan saksi Budiman Nashir yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi tidak mengetahui mengenai transaksi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat meliputi harga transaksi jual beli tanah perkara *a quo*, kapan dilaksanakan jual beli

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



tersebut, terlebih saksi tidak mengetahui dan tidak mengenal pula Penggugat maupun tergugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 701 K/Sip/1974 yang kaidah hukumnya "karena *Judex Facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotocopy-focopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah";

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 112 K/Pdt/1996 yang kaidah hukumnya "fotokopi suatu surat diserahkan oleh satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai "alat bukti surat". Ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka fotokopi tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan";

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Kwitansi untuk Pembayaran Tanah yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, dimana Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang cukup untuk mengajukan aslinya namun Kuasa Penggugat tidak dapat menunjukkan, yang mana fotokopi kwitansi tersebut juga tidak dikuatkan oleh alat bukti lainnya yang dihadirkan oleh Kuasa Penggugat yakni berupa Saksi, maka dengan demikian Kuasa Penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatan berupa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpandangan terhadap pokok permasalahan yang pertama, Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai keabsahan jual beli objek perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, kemudian Majelis Hakim akan menjawab pokok permasalahan yang kedua yaitu sebagai berikut;

Menimbang, dengan tidak dapat membuktikannya Penggugat mengenai keabsahan jual beli objek perkara *a quo* antara penggugat dengan tergugat, maka secara mutatis mutandis tindakan/perbuatan dari Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan semua dalil-dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya, sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya (vide Putusan Mahkamah Agung No.1201 K/Sip/1973);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai keabsahan jual beli objek perkara a quo antara penggugat dengan tergugat maka Penggugat tidak dapat membuktikan setiap dalil Gugatannya, selanjutnya pada Petitem Surat Gugatan Penggugat lainnya tidak perlu Majelis Hakim pertimbangan lagi, sehingga seluruh gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota Christofer, S.H. dalam hal ini berpendapat lain yaitu sebagai berikut;

Bahwa sebagaimana penjelasan mengenai letak objek sengketa yang dicantumkan di dalam posita gugatan dihubungkan dengan hasil Pemeriksaan Setempat, maka Hakim Anggota Christofer, S.H. berpendapat demikian;

Bahwa objek sengketa yang berada dalam 1 (satu) hamparan tanah dan apabila masing-masing memiliki sebuah tanda bukti hak, sudah seharusnya tanah tersebut saling berbatasan sehingga menurut Hakim Anggota Christofer, S.H., **sebelah timur** tanah Penggugat seharusnya mencantumkan nama Pemegang Hak yang berbatasan langsung dengan objek sengketa dan bukan batas terluar dari tanah **sebelah timur** (jalan) dan batas **sebelah barat** tanah Penggugat seharusnya mencantumkan nama Pemegang Hak yang berbatasan langsung dengan objek sengketa dan bukan batas terluar dari tanah **sebelah barat** (Tibus);

Bahwa kekeliruan dalam pencantuman **batas timur** objek sengketa menurut Hakim Anggota Christofer, S.H. adalah sebuah hal yang fatal karena dengan sendirinya Penggugat tidak menganggap ada tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa Penggugat (dalam perkara ini adalah tanah atas nama Nikolaus Naran Tolok);

Bahwa kekeliruan dalam pencantuman **batas barat** objek sengketa menurut Hakim Anggota Christofer, S.H. adalah sebuah hal yang fatal karena dengan sendirinya Penggugat tidak menganggap ada tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa (dalam perkara ini adalah tanah atas nama Boniman);

Menimbang, bahwa Pemeriksaan Setempat itu bukan hanya sekadar sebagai keterangan buat hakim akan tetapi apabila keterangan tersebut jelas dan defenitif telah dijadikan sebagai dasar pertimbangan berarti keterangan itu pada dasarnya tiada lain dari pembuktian tentang eksistensi dan keadaan barang (objek sengketa) tersebut. Dan oleh karena keterangan tersebut merupakan hasil yang telah diperoleh dalam persidangan pemeriksaan setempat, berarti keterangan tersebut sama dengan fakta yang telah ditemukan dalam persidangan. "*Sesuai dengan hukum pembuktian*

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa semua fakta yang ditemukan dalam persidangan, maka Hakim terikat untuk menjadikannya sebagai bagian dasar pertimbangan dalam menjatuhkan putusan, karena fakta tersebut mempunyai daya kekuatan mengikat kepada hakim dalam mengambil keputusan” (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Hal 788);

Bahwa selain daripada penjelasan tersebut di atas, menurut Hakim Anggota Christofer, S.H. dengan **bedanya batas timur dan barat** maka dengan sendirinya batas tanah yang didalilkan Penggugat di dalam gugatannya menjadi berubah dan objek sengketa menjadi tidak jelas dan kabur sehingga syarat formil gugatan Penggugat tidak terpenuhi dan Hakim Anggota Christofer, S.H. berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk selanjutnya Hakim Anggota Christofer, S.H. tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim telah berupaya secara bersungguh-sungguh untuk mencapai permufakatan dalam perkara ini, namun hal tersebut tidak tercapai, oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka dengan memperhatikan komposisi suara terbanyak dalam Majelis Hakim maka terhadap perkara ini akan diputus sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa pendapat berbeda (*dissenting opinion*) dari Hakim Anggota tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka sangatlah patut apabila segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Rbg (Stb. 1941-44), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.430.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Selasa, tanggal 9 Maret 2021, oleh kami,

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 53/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Joshua Agustha, S.H., sebagai Hakim Ketua, Christofer, S.H., dan Mifta Holis Nasution, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Gema Listya Adhy Saputra, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Christofer, S.H.

Mifta Holis Nasution, S.H.

Hakim Ketua,

Joshua Agustha, S.H.

Panitera Pengganti,

Gema Listya Adhy Saputra, S.H.

Perincian Biaya Perkara

Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
Pemberkasan/ATK	:	Rp.	50.000,00
Panggilan	:	Rp.	300.000,00
PNBP Panggilan	:	Rp.	20.000,00
Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.000.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	10.000,00
Redaksi	:	Rp.	10.000,00
Meterai	:	Rp.	10.000,00 +
Jumlah	:	Rp.	1.430.000,00

(satu juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah)