



PUTUSAN

Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Djohanis Rappun, Pekerjaan **Pensiunan PNS**, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, sebagai **Penggugat**;

Lawan

Johanis Lalong Atjo, Pekerjaan **Pensiunan Bamin Sospol DIM 0903Bulungan**, bertempat tinggal dahulu beralamat di asrama Kodim Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara, dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat di persidangan;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat dan mendengar keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat;

Setelah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi Objek Perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 3 November 2020 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 17 Januari 1990 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Selor Hilir dahulu Kecamatan Tanjung Palas Sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 tanggal 29 Januari 1985 atas nama Pemegang Hak **JOHANIS LALONG ATJO**, seluas 450 M² (Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi), dengan batas – batas sebagai berikut :

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah Milik Gereja Toraja
Selatan : Tanah Milik Djohanis Rappun
Barat : Jalan
Timur : Tanah Milik Gereja Toraja

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan pada akhir bulan Desember 1990 tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 tanggal 29 Januari 1985, seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi), atas nama pemegang hak **JOHANIS LALONG ATJO** kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli dan surat keterangan bermaterai;
3. Bahwa, ternyata Penggugat memperoleh sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 dengan cara membeli tanah tersebut dari Tergugat, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan Pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan;
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan 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 yudisprudensi 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;

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



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 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 1990 tanah tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang tanpa pernah ada permasalahan ataupun keberatan dari Tergugat, maupun pihak lainnya;
9. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama Kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 atas nama pemegang hak **JOHANIS LALONG ATJO** (Tergugat) menjadi **Djohanis Rappun** (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 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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah berupaya mendatangi Tergugat untuk menyelesaikan administrasi tersebut dan untuk menghadap ke PPAT, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya demikian juga Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 masih atas nama **JOHANIS LALONG ATJO** dan belum dibalik namakan atas nama Penggugat;
11. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi/maupun mencari keberadaan Tergugat melalui kerabat terdekat, saudara maupun kunjungan

Halaman 3 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



langsung, akan tetapi Tergugat tidak pernah memenuhi panggilan dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya diseluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas objek jual beli dihadapan PPAT dengan demikian 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 diketahui tempat tinggalnya lagi, maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

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 obyek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 tanggal 29 Januari 1985, atas nama **JOHANIS LALONG ATJO** seluas 450 M² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Tanah Milik Gereja Toraja
Selatan : Tanah Milik Djohanis Rappun
Barat : Jalan
Timur : Tanah Milik Gereja Toraja
3. Menyatakan jual beli obyek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 tertanggal 29 Januari 1985, atas nama **JOHANIS LALONG ATJO** seluas 450M² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Jalan Jeruk Kelurahan Tanjung Selor Hilir, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat yang 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. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan keputusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir sendiri di persidangan akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan relaas panggilan tanggal 4 November 2020 untuk persidangan tanggal 10 November 2020, relaas panggilan tanggal 11 November 2020 untuk persidangan tanggal 10 Desember 2020, dan relaas panggilan tanggal 14 Desember 2020 untuk persidangan tanggal 14 Januari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan atau menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian melalui proses mediasi sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Proses Mediasi Di Pengadilan sehingga dengan demikian perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 6404052512530002 atas nama Djohanis Rappun yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 17 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi yang ditandatangani Js. Lalong Atjo tanggal 17 Januari 1990, diberi tanda bukti P-2;

Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli antara Js. Lalong Atjo dan Johanis Rapun tanggal 17 Januari 1990, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Yohannes Rappun, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 280 tanggal 29 Januari 1985 atas nama Johanis Lalong Atjo, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut di atas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, maka layak dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi sebagai berikut:

1. Saksi **DAUD TETE KONDE** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat memiliki tanah yang dibeli dari Tergugat akan tetapi terkait proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut Saksi tidak mengetahui terjadi kapan dan berapa nilai transaksi jual belinya;
 - Bahwa Saksi tinggal di Jl. Jeruk, RT/RW : 033/012, Kel. Tanjung Selor Hilir, Kec. Tanjung Selor, Kab. Bulungan, Saksi merupakan tetangga Penggugat sejak tahun 1994;
 - Bahwa rumah Saksi dengan letak tanah objek sengketa dekat, sekitar 40 meter;
 - Bahwa jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai sebidang tanah yang terletak di Jl. Jeruk, Kel. Tanjung Selor Hilir, Kec. Tanjung Selor, Kab. Bulungan;
 - Bahwa luas tanah tersebut 15x30m dengan batas sebelah Barat: Gereja, Timur: Tanah Penggugat dan Tanah Pak Samuel, Selatan: Tanah Gereja, Utara: Jalan Jeruk;
 - Bahwa sejak tahun 1994 Penggugat sudah menggarap tanah tersebut dimana tanah tersebut digunakan untuk berkebun dan ditanami sayur dan kelapa;
 - Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan karena mengetahui mengenai permasalahan dalam perkara ini yakni Penggugat hendak membalik nama sertipikat dari atas nama Tergugat ke Penggugat, untuk kepastian hukum status kepemilikan tanah;
 - Bahwa semenjak Saksi tinggal sekitar tahun 1994 Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat dan kondisi Tergugat saat ini;

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat, sekitar 1 (satu) tahun yang lalu;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui dan mendengar ada sengketa di tanah tersebut;
2. Saksi **PIETHER TODING** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa tanah objek sengketa digarap oleh Penggugat, tanah tersebut milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat, namun Saksi tidak mengetahui kapan dan berapa harga jual beli tersebut;
 - Bahwa Saksi baru datang di Tanjung Selor tahun 1997;
 - Bahwa Jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai sebidang tanah yang terletak di Jl. Jeruk, Kel. Tanjung Selor Hilir, Kec. Tanjung Selor, Kab. Bulungan;
 - Bahwa Luas tanah tersebut 15x30m dengan batas sebelah Barat: Jalan Jeruk, Utara: Tanah Gereja, Timur: Tanah Gereja, Selatan: Tanah Pak Samuel dan Tanah Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah menggarap Tanah Pak Samuel sekitar tahun 2002;
 - Bahwa Saksi mengetahui Tergugat sudah tidak ada di tempat tinggalnya semenjak tahun 1997, saat Saksi pertama tinggal di daerah tersebut;
 - Bahwa gugatan ini diajukan untuk balik nama, karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya maupun keberadaannya saat ini;
 - Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui dan mendengar ada sengketa di tanah tersebut;
 - Bahwa di tanah tersebut sekarang ditanami sayur-sayuran oleh Penggugat;
- Menimbang, bahwa untuk memperjelas atau menegaskan tanah objek sengketa maka Majelis Hakim telah pula mengadakan Pemeriksaan Setempat (*descente*) ke lokasi tanah objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 5 Februari 2021 dan hasil selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 5 Februari 2021;
- Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan kesimpulan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang patut untuk mengajukannya;
- Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Februari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut, *“bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan”*;

Menimbang, bahwa pihak berperkara pada akhirnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat tidak hadir atau menyuruh kuasanya untuk hadir dipersidangan, maka terlebih dahulu perlu Majelis Hakim meneliti dan mempertimbangkan apakah Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 718 ayat (3) RBg diatur bahwa *“Terhadap orang-orang yang baik tempat tinggalnya maupun tempat kediamannya tidak diketahui dan terhadap orang-orang yang tidak dikenal, maka surat jurusita akan dilaksanakan kepada Pemerintahan setempat dari tempat tinggal Penggugat. Kepala Pemerintahan tersebut akan memberi perintah agar surat jurusita tersebut diumumkan dengan jalan menempelkannya pada pintu utama dari ruang sidang hakim yang bersangkutan”*;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil berdasarkan surat panggilan:

1. Pada tanggal 4 November 2020 untuk persidangan tanggal 10 November 2020 surat panggilan sidang diserahkan kepada Taryadi, S selaku atas nama Lurah Kelurahan Tanjung Selor Ilir;
2. Pada tanggal 11 November 2020 untuk persidangan tanggal 10 Desember 2020 surat panggilan sidang diserahkan kepada Ratih Octaviany selaku atas nama Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Bulungan;
3. Pada tanggal 14 Desember 2020 untuk persidangan tanggal 14 Januari 2021 surat panggilan sidang diserahkan kepada Muhammad Hatta, S.H., M.H., (Kasubbag Perundang-undangan) selaku atas nama Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Bulungan;

Menimbang bahwa berdasarkan pada hal tersebut di atas, dapat dilihat bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat hadir sendiri di persidangan akan tetapi Tergugat tidak menghadiri persidangan yang telah ditetapkan dikarenakan Tergugat tidak tinggal pada alamat yang tertera dalam Relas Panggilan tersebut dan Tergugat tidak diketahui keberadaannya, dengan demikian atas ketidakhadiran Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg, sengketa antara Penggugat dengan Tergugat akan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat atau secara *verstek*;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya untuk hadir di persidangan selanjutnya perkara diperiksa secara *verstek* atau tanpa hadirnya pihak Tergugat, namun dalam hal ini Majelis Hakim tidak serta-merta mengabulkan gugatan Penggugat namun Majelis Hakim akan tetap mempertimbangkan gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan, baik melalui bukti surat maupun bukti saksi;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, dimana bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup dan 2 (dua) orang saksi yang diajukan dalam persidangan telah didengar keterangannya di bawah janji, sehingga bukti surat serta keterangan saksi-saksi tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai formalitas dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 12 (dua belas) mendalilkan "Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas objek jual beli dihadapan PPAT dengan demikian 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**", senada dengan dalil dalam posita angka 12 (dua belas) tersebut, dalam petitum gugatan angka 4 (empat) Penggugat 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;

Menimbang, bahwa apabila Majelis Hakim mencermati uraian peristiwa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana telah tergambar dalam posita gugatan Penggugat, hubungan hukum antara Penggugat dengan

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat adalah perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tanjung Selor Hilir dahulu Kecamatan Tanjung Palas Sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 280 tanggal 29 Januari 1985 atas nama Pemegang Hak **JOHANIS LALONG ATJO**, yang dilakukan pada tanggal 17 Januari 1990;

Menimbang, bahwa terhadap perjanjian jual beli tanah tersebut kemudian dibuat Surat Keterangan (*vide* bukti P-3) yang di dalamnya mengatur mengenai hak dan kewajiban Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual, dari sinilah hak dan kewajiban para pihak tersebut muncul, dimana hak dan kewajiban yang diatur dalam surat tersebut antara lain adalah mengenai serah terima tanah sebagai objek jual beli, besaran harga jual beli, penyelesaian kemungkinan sengketa di kemudian hari, dan apabila dicermati lebih lanjut di dalam surat tersebut turut diatur pula mengenai penyelesaian administrasi balik nama, yakni ditentukan "Masalah balik nama atas sertifikat tanah tersebut akan diselesaikan oleh pihak ke SATU setelah sertifikat tanah tersebut diambil dari Bank akhir Desember 1990", dari klausul yang disepakati tersebut dapat diketahui bahwa perihal balik nama adalah menjadi kewajiban dari pihak ke satu, yakni Tergugat selaku penjual;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut, maka surat keterangan (*vide* bukti P-3) yang telah dibuat dan ditandatangani di atas materai oleh Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, yang di dalamnya telah ditentukan klausul-klausul mengenai jual beli tanah tersebut, adalah mengikat bagi Penggugat dan Tergugat selaku pihak yang membuat perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena klausul dalam perjanjian jual beli tersebut mengikat pihak-pihak yang membuatnya, maka dengan tidak dilaksanakannya klausul yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut membawa pihak yang tidak melaksanakannya ke dalam keadaan wanprestasi atau ingkar janji yakni tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa meskipun ketentuan mengenai jual beli telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun Penggugat dan Tergugat

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memilih menentukan sendiri ketentuan mengenai jual beli diantara mereka, dengan jalan membuat suatu perjanjian yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuatnya (*vide* bukti P-3), sehingga apabila Penggugat mengkonstruksikan surat gugatannya sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, menurut Majelis Hakim justru hal tersebut adalah keliru, karena sejatinya hubungan hukum yang terbangun antara Penggugat dengan Tergugat adalah berasal dari perjanjian, dan pihak yang tidak melaksanakan ketentuan dalam perjanjian berarti telah melakukan wanprestasi terhadap pihak yang lain dan bukanlah melakukan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya, dengan demikian penyusunan gugatan yang demikian mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*), sehingga gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil dan konsekuensinya gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka menurut Majelis Hakim mengenai materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini

Mengingat Pasal-Pasal dari Rechreglemen voor de Buitengewesten (RBg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.180.000,00 (satu juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021 oleh kami KHOIRUL ANAS, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, MOHAMMAD ADY NUGROHO, S.H., dan FAJAR NURIAWAN, S.H., masing-masing sebagai

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2020/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh RANDY MOCHAMMAD AVIF, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor, serta dihadiri pula oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA,

MOHAMMAD ADY NUGROHO, S.H.

KHOIRUL ANAS, S.H.

FAJAR NURIAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

RANDY MOCHAMMAD AVIF,S.H.

Perincian biaya:

- Pendaftaran.....	Rp30.000,00
- Biaya ATK.....	Rp50.000,00
- Panggilan.....	Rp300.000,00
- PNBP Panggilan.....	Rp20.000,00
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp750.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat.....	Rp10.000,00
- Redaksi.....	Rp10.000,00
- Materai.....	Rp10.000,00
Jumlah	Rp1.180.000,00 (satu juta seratus delapan puluh ribu rupiah)