



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor : 16/Pdt.G/2019/PN Tjs

### “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Tanjung Selor yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara Perdata Gugatan pada Peradilan Tingkat Pertama menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**Drs. FRANKIE ARAN**, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Bertempat tinggal di Jl. Bunga Melati No.4 Km.2 Rt.018 Kelurahan Jelarai, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

### M E L A W A N

**BERNADITE URAN**, Pekerjaan Petani, Bertempat tinggal dahulu beralamat di Desa Jelarai Km.2 Dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, yang selanjutnya disebut juga **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca Berkas Perkara dan Surat-surat yang berkaitan dalam Berkas Perkara maupun bukti surat yang diajukan Penggugat;
- Telah mendengar Keterangan Penggugat dan keterangan saksi-saksi Penggugat;
- Telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi Objek Perkara;
- 

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa PENGUGAT dalam Surat Gugatan, tertanggal 9 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 9 Mei 2019 di bawah Nomor Register Perkara 16/Pdt.G/2019/PN Tjs yang telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 10 Nopember 1997 antara Penggugat pernah terjadi jual beli tanah lahan I dan Lahan II yang terletak di Desa Jelarai Km.2, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471(Lahan I) tanggal 13 Desember 1993 atas nama pemegang hak BERNADITE

Halaman 1 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

URAN, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara :

Anton;

Selatan : Jalan Bunga Melati/jalur II;

Barat : Tibus;

Timur : Rencana jalan;

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah ) secara tunai (cash) kepada Tergugat kemudian Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), atas nama pemegang hak BERNADITE URAN kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai;
3. 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"*;
4. 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;
5. 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

Halaman 2 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pemeriksa perkara untuk **menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa;**

6. 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;**
7. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, kemudian pada tahun 1997 tanah tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang tanpa pernah ada permasalahan ataupun keberatan baik dari Tergugat, maupun pihak lainnya;
8. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 atas nama pemegang hak **BERNADITE URAN** (Tergugat) **menjadi bernama Drs. FRANKIE ARAN** (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"*;
9. 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 tindak tidak bertemu dengan Tergugat dan sudah pindah dan tidak mengetahui alamatnya karena Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 masih atas nama BERNADITE URAN dan belum di balik namakan atas nama Penggugat;
10. Bahwa Penggugat telah 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;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT antara Penggugat dengan Tergugat yang telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek

Halaman 3 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat **Wanpretasi**;

12. 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. 471 tertanggal 13 Desember 1993, atas nama BERNADITE URAN Lahan I seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Desa Jelarai Dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas untuk Lahan I sebagai berikut:
  - Utara : Anton;
  - Selatan : Jl. Bunga Melati/Jalur II;
  - Barat : Tibus;
  - Timur : Rencana jalan;
3. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tertanggal 13 Desember 1993, atas nama BERNADITE URAN seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Desa Jelarai Dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan 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 Wanprestasi;
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

Halaman 4 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat hadir dan turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Panggilan terhadap Tergugat tertanggal 16 Mei 2019, Relas Panggilan I Umum terhadap Tergugat tertanggal 21 Mei 2019 dan Relas Panggilan II Umum terhadap Tergugat tertanggal 21 Juni 2019 ternyata Tergugat dan telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi Tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak pula mengirim wakil atau Kuasanya, dengan demikian atas ketidakhadiran Tergugat, maka 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*);

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat telah dibacakan tanpa adanya perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dali-dalil Gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan 6 (enam) buah surat bukti yakni:

1. Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. Frankie Aran, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.1;
2. Fotocopy kwitansi jual beli tanah antara Drs. Frankie Aran dengan Bernadite Urean tanggal 10 November 1997 sejumlah Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah), sesuai dengan aslinya diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 64040511099070009 atas nama kepala keluarga Drs. L. Frankie Aran, sesuai dengan aslinya diberi tanda P.3;

Menimbang, bahwa surat-surat Bukti tersebut telah diberi Materai cukup dan layak digunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat bukti tersebut, pihak Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi kepersidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ANTON B. NULUN, memberikan keterangan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat Drs. FRANKIE ARAN dengan Tergugat BERNADITE URAN;

Halaman 5 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Tjs

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang diperjualbelikan yang terletak di Desa Jelarai Km.2, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulunga;
  - Bahwa luas tanah tersebut adalah 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi);
  - Bahwa perbatasan tanah tersebut adalah utara dengan saksi, selatan dengan Jalan Bunga Melati/jalur II, barat dengan Tibus, timur dengan Rencana jalan;
  - Bahwa tanah tersebut dulunya milik Penggugat BERNADITE URAN yang dijual kepada Penggugat Drs. FRANKIE ARAN;
  - Bahwa tanah tersebut dijual Tergugat BERNADITE URAN kepada Penggugat Drs. FRANKIE ARAN dengan harga Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) ;
  - Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa tidak ada yang mengajukan keberatan atas tanah tersebut;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik pihak Penggugat dan pihak Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpula;

2. Saksi RENI SARI BUNGA, memberikan keterangan di bawah sumpah, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah antara Penggugat Drs. FRANKIE ARAN dengan Tergugat BERNADITE URAN;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah yang diperjualbelikan yang terletak di Desa Jelarai Km.2, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulunga;
  - Bahwa luas tanah tersebut adalah 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi);
  - Bahwa perbatasan tanah tersebut adalah utara dengan Anton, selatan dengan Jalan Bunga Melati/jalur II, barat dengan Tibus, timur dengan Rencana jalan;
  - Bahwa tanah tersebut dulunya milik Penggugat BERNADITE URAN yang dijual kepada Penggugat Drs. FRANKIE ARAN;
  - Bahwa tanah tersebut dijual Tergugat BERNADITE URAN kepada Penggugat Drs. FRANKIE ARAN dengan harga Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) ;
  - Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa tidak ada yang mengajukan keberatan atas tanah tersebut;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut baik pihak Penggugat dan pihak Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpula;

Halaman 6 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak hadir sehingga tidak mengajukan bukti maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas atau menegaskan tanah objek sengketa maka Majelis Hakim telah pula mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaats Opname*) ke lokasi tanah yang berperkaranya yaitu pada tanggal 22 Agustus 2019 dan hasil selengkapannya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 22 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita Acara Pemeriksaan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sudah menganggap cukup pembuktiannya dan mohon perkara ini diputuskan;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, oleh karenanya Penggugat kemudian mengajukan tuntutan sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 dan 2 (dua) orang saksi, dimana bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi materai yang cukup, sedangkan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan telah didengar keterangannya dibawah sumpah, sehingga bukti-bukti surat serta keterangan saksi-saksi tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 9 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 9 Mei 2019 di bawah Nomor Register Perkara 16/Pdt.G/2019/PN Tjs menerangkan bahwa pada tanggal 10 November 2019 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Jelarai Kelurahan Jelarai Selor kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Anton;
- Selatan : Jl. Bunga Melati/Jalur II;
- Barat : Tibus;
- Timur : Rencana jalan;

Halaman 7 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dimana kesepakatan tersebut mengenai harga tanah dan telah disepakati dengan harga Rp. 4.000.000,00 (Empat Juta Rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah dilakukan pembayaran sejumlah uang tersebut oleh Pengugat, Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), atas nama pemegang hak BERNADITE URAN kepada Penggugat namun pada saat terjadi jual beli tersebut pembayarannya telah dibuatkan kwitansi yang telah bermaterai akan tetapi jual beli tersebut tidak melalui Notaris / PPAT, kemudian Tergugat pindah dan tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan Penggugat kesulitan ketika hendak melakukan balik nama Sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bulungan;

Menimbang, bahwa sebelumnya ternyata Turut Tergugat memperoleh sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), atas nama pemegang hak BERNADITE URAN dengan cara membeli tanah tersebut dari Tergugat, pada saat terjadi jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa karena alasan tersebut maka Penggugat memohon kepada Penggugat kemudian memohon kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat serta dinyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang bersertifikat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), atas nama pemegang hak BERNADITE URAN;

Menimbang, bahwa senyatanya berdasarkan pemeriksaan di lokasi obyek sengketa yang dilaksanakan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019, ternyata bidang tanah yang diakui oleh Penggugat telah dibeli dari Tergugat sepenuhnya berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.1.336.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Mengingat Pasal 149RBg, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), atas nama pemegang hak BERNADITE URAN yang terletak di Desa Jelarai Km.2, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Berbatasan Dengan Anton;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan Dengan Jalan Bunga Melati/jalur II;
  - Sebelah Timur : Berbatasan Dengan Rencana jalan;
  - Sebelah Barat : Berbatasan Dengan Tibus;
3. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tertanggal 13 Desember 1993, atas nama BERNADITE URAN seluas 1.250 M<sup>2</sup> (seribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang berada di Desa Jelarai Dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan 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. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 471 tanggal

Halaman 9 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 Desember 1993, seluas 1.250 M<sup>2</sup> (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi), atas nama pemegang hak BERNADITE URAN yang terletak di Desa Jelarai Km.2, dahulu Kecamatan Tanjung Palas sekarang Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.336.000.00 (satu juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Senin tanggal 2 September 2019 oleh kami BENNY SUDARSONO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, RISDIANTO, S.H. dan INDRA CAHYADI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari KAMIS tanggal 5 September 2019 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh AJI KRISNOWO Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor, serta dihadiri pula oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

**Hakim Anggota**

**Hakim Ketua**

**RISDIANTO, S.H.**

**BENNY SUDARSONO, S.H., M.H.**

**INDRA CAHYADI, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**AJI KRISNOWO**

## **Perincian biaya :**

- Pendaftaran .....Rp. 30.000,00
- Biaya ATK.....Rp. 50.000,00
- Panggilan.....Rp. 460.000,00
- Pemeriksaan Setempat...Rp. 750.000,00
- PNBP.....Rp. 30.000,00
- Redaksi .....Rp. 10.000,00

Halaman 10 dari 11 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Materai .....Rp. 6.000,00  
Jumlah Rp. 1.336.000,00

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)