



**P U T U S A N**

**Nomor 68/Pdt.G/2021/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:

**ROBBY NAHAK SERANG,SH**, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Bertempat tinggal di Jalan Sutanto, RT.007/RW.000, Kelurahan Nunukan Tengah, Kecamatan Nunukan, Kabupaten Nunukan, Provinsi Kalimantan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkipli, S.H., dan Wenny Octavina, S.H., selaku Pengacara/Legal Consultants pada Kantor hukum Zulkipli, S.H., & Partners, yang beralamat di Pangeran Antasari No.38/Rt.20, Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, Kota Tarakan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4/PDT.AGR/XII-Z&P/2021 tanggal 9 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 4 Januari 2022 dengan nomor 01/sk/2022/PN Tjs, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**LAWAN:**

**STEFANUS TARA**, Alamat terakhir di Transa Ban Dep, Jelarai Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.Q KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA C.Q KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL KALIMANTAN TIMUR C.Q KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BULUNGAN**, beralamat di Jalan Kolonel Sutadji, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat di persidangan;

*Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 25 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 28 Desember 2021 dalam Register Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah 3 (tiga) bidang tanah tanah perbatasan masing-masing sebagai berikut :

1.1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  1.250 Meter Persegi atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;-

Sebelah Barat : Jalan;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;-

1.2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;-

1.3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Negara;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;-

Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;-

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/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

2. Bahwa ketiga bidang tanah perbatasan sebagaimana tersebut diatas telah dibeli Penggugat seharga Rp.12.000.000,-(dua belas juta rupiah) sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah yang dibuat dan ditandatangani di Tanjung Selor pada tanggal 08 April 1999 dan telah dibayar lunas berdasarkan kuitansi tertanggal 08 April 1999;-
3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang ketiga Sertifikat Hak Milik atas tanah perbatasan atas nama Stefanus Tara dan Penggugat telah pula menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 1992 sampai tahun 2020 tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;-
4. Bahwa ternyata Tergugat pada saat menyerahkan ketiga Sertifikat Hak Milik atas tanah perbatasannya masih terdaftar atas nama Stefanus Tara (Tergugat) dan belum di proses balik nama dari Stefanus Tara (Tergugat) kepada Robby Nahak Serang,SH (Penggugat);-
5. Bahwa sejak tahun 1999 sampai dengan sekarang, Penggugat sudah mengingatkan Tergugat untuk memproses balik nama sertifikat tersebut akan tetapi Tergugat tidak melakukannya dan sekarang Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya lagi;-
6. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;-
7. Bahwa selanjutnya Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum balik nama atas ketiga Sertifikat Hak Milik atas tanah yang saat ini masih terdaftar atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat Robby Nahak Serang,S.H.dikarenakan keberadaan Tergugat tidak diketahui hingga saat ini padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni Stefanus Tara atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak atas objek sengketa;-
8. Bahwa karena jual beli tersebut di atas hanya tertuang dalam kuitansi dan tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak ada Akta Jual Beli nya, maka Penggugat tidak dapat melakukan sendiri pengurusan balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Turut Tergugat;-
9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi kepentingan hukum dan hak Penggugat atas tanah objek sengketa sesuai ketiga Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut diatas yang

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs



diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk mengesahkan kuitansi tanggal 08 April 1999 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Stefanus Tara menjadi Robby Nahak Serang,S.H.:-

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama yang tertera dalam ketiga Sertifikat Hak Milik *a quo* sudah tidak diketahui keberadaannya dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai *quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama ketiga Sertifikat Hak Milik *a quo* yang semula atas nama Stevanus Tara menjadi atas nama Robby Nahak Serang,S.H.:-

11. Bahwa agar perkara *a quo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;  
Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor C.q Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;-
2. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat (ROBBY NAHAK SERANG,S.H.) dengan (Tergugat) STEPANUS TARA yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 08 April 2021 sebagai bukti pembayaran 3 (tiga) bidang tanah masing-masing sebagai berikut :
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993,Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas,Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Sertipikat Hak Milik No.M.665;-
Sebelah Barat	: Jalan;-
Sebelah Selatan	: Jalan;-
Sebelah Timur	: Sertipikat Hak Milik No.M.683;-
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993,Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;-

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Negara;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;-

Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;-

adalah sah dan berkekuatan hukum;-

3. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah perbatasan masing-masing sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;-

Sebelah Barat : Jalan;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;-

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/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

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;-

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Negara;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;-

Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;-

Adalah sah milik Penggugat;-

4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terhadap :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;-

Sebelah Barat : Jalan;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;-

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan;-

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;-

Sebelah Selatan : Jalan;-

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;-

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas  $\pm$  7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Negara;-
  - Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;-
  - Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;-
  - Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;-
- adalah merupakan perbuatan melawan hukum;-

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) terhadap :

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;-
  - Sebelah Barat : Jalan;-
  - Sebelah Selatan : Jalan;-
  - Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;-
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan;-
  - Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;-
  - Sebelah Selatan : Jalan;-
  - Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;-
- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec. Tanjung Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Negara;-
  - Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;-
  - Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;-
  - Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;-

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/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

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) terhadap :
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA menjadi atas nama ROBBY NAHAK SERANG, S.H.;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA menjadi atas nama ROBBY NAHAK SERANG, S.H.;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas ± 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA menjadi atas nama ROBBY NAHAK SERANG, S.H.
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir diwakili oleh kuasa hukumnya tersebut diatas sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 29 Desember 2021 untuk persidangan tanggal 4 Januari 2022, panggilan sidang tanggal 5 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 8 Februari 2022, panggilan sidang tanggal 9 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 15 Maret 2022, dan panggilan sidang tanggal 23 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 19 April 2022;

Menimbang, bahwa juga Turut Tergugat juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 29 Desember 2021 untuk persidangan tanggal 4 Januari 2022, panggilan sidang tanggal 5 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 8 Februari 2022 dan panggilan sidang tanggal 9 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 15 Maret 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian melalui proses mediasi sebagaimana yang diamanatkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini diawali dengan membacakan gugatan Penggugat yang atas materi gugatannya tersebut kuasa Penggugat menyatakannya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat, yakni:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 664 Tanggal 13 Desember 1993 atas nama STEFANUS TARA, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 897 Tanggal 13 Desember 1993 atas nama STEFANUS TARA, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 6405021408660001 atas nama ROBBY NAHAK SERANG,SH., diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 08 April 1999, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kuitansi pembayaran pembelian lahan milik Stefanus Nara oleh Robby Nahak Serang tanggal 8 April 1999, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 tanggal 01 Februari 2017, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 tanggal 01 Maret 2018, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 tanggal 01 Maret 2019, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020 tanggal 01 Februari 2020, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 tanggal 3 Januari 2022, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 431 Tanggal 13 Desember 1993 atas nama STEFANUS TARA, diberi tanda bukti P-11;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti surat P-3 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada



Kuasa Penggugat, dan dengan demikian surat-surat bukti tersebut sah dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini;

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

**1. MULYONO, S.E.** menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sekitar tahun 1996;
- Bahwa Tergugat bekerja sebagai Petani di Transmigrasi;
- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat akan membalik nama Sertifikat Tanah yang masih atas nama Stefanus Tara (Tergugat) menjadi atas nama Robby Nahak Serang (Penggugat);
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan atas 3 (tiga) bidang tanah di Desa Jelarai Selor, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dimana masing-masing tidak menjadi 1 (satu) hamparan dan terpisah satu dengan lainnya;
- Bahwa Jual beli tersebut terjadi sekitar Tahun 1999;
- Bahwa saksi mengetahui dikarenakan saksi menjadi saksi sewaktu jual beli tersebut yang bertempat di lokasi Stefanus Nara (Tergugat);
- Bahwa Penggugat saat itu membeli dengan tunai (cash) dan untuk besaran nilai transaksinya tidak mengetahui;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik dari ketiga bidang tanah tersebut masih atas nama Stefanus Nara (Tergugat);
- Bahwa Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dan pindah sekitar tahun 1999;
- Bahwa Terhadap ketiga bidang tanah tersebut Saksi mengetahui bahwa tidak terdapat sengketa dengan siapapun;
- Bahwa saksi mengetahui ada Perjanjian Jual Beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

**2. ALFONSUS MANGULADJAR** menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sekitar tahun 1997;
- Bahwa Tergugat bekerja sebagai Petani di Transmigrasi;
- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat akan membalik nama Sertifikat Tanah yang masih atas nama Stefanus tara (Tergugat) menjadi atas nama Robby Nahak Serang (Penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa jual beli tersebut dilakukan atas 3 (tiga) bidang tanah di Desa Jelarai Selor, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dimana masing-masing tidak menjadi 1 (satu) hamparan dan terpisah satu dengan lainnya;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi sekitar Tahun 1999;
- Bahwa untuk pembelian 3 bidang tanah tersebut adalah sekaligus;
- Bahwa sewaktu jual beli tersebut saksi tidak hadir di tempat Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui besaran Nilai transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik dari ketiga bidang tanah tersebut masih atas nama Stefanus Tara (Tergugat);
- Bahwa Tergugat sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dan pindah sekitar tahun 1999;
- Bahwa yang saksi ketahui batas-batasnya adalah Sertifikat Nomor 664 yang mana diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumah tidak berpenghuni milik Penggugat, dan batas-batasnya adalah:
  - Sebelah Utara : Milik Saksi
  - Sebelah Barat : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Jalan;
  - Sebelah Timur : Milik Sinon

Selanjutnya Sertifikat Nomor 431 dan batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Barat : Yohanes Lado;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Timur : Antonius Dola;
- Bahwa terhadap ketiga bidang tanah tersebut saksi mengetahui bahwa tidak terdapat sengketa dengan pihak lain;
- Bahwa saksi mengetahui ada Perjanjian Jual Beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat datang ke Kabupaten Bulungan sini sekitar tahun 1991;
- Bahwa saat dilakukan jual beli tersebut tidak ada izin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bulungan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 20 Mei 2022, 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 Penggugat menyampaikan kesimpulan tertanggal 23 Mei 2022 pada persidangan tanggal 25 Mei 2022;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana termuat di dalam surat gugatan Penggugat tanggal 25 Desember 2021;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir diwakili oleh kuasa hukumnya tersebut diatas sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 29 Desember 2021 untuk persidangan tanggal 4 Januari 2022, panggilan sidang tanggal 5 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 8 Februari 2022, panggilan sidang tanggal 9 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 15 Maret 2022, dan panggilan sidang tanggal 23 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 19 April 2022;

Menimbang, bahwa juga Turut Tergugat juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 29 Desember 2021 untuk persidangan tanggal 4 Januari 2022, panggilan sidang tanggal 5 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 8 Februari 2022 dan panggilan sidang tanggal 9 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 15 Maret 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan dan ia tidak pula mengirimkan

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/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)



jawaban atau menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya yang sah serta tidak pula memberitahukan tentang alasan ketidakhadirannya itu, sekalipun ia telah dipanggil dengan sah dan patut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak bersedia menggunakan haknya atau Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya terhadap surat gugatan Penggugat, sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 149 RBg terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini tanpa hadirnya pihak Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa sekalipun pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak pula mengirimkan jawaban terhadap surat gugatan Penggugat, tidak berarti bahwa gugatan Penggugat secara serta merta dapat dikabulkan begitu saja, melainkan haruslah diperiksa dan dibuktikan terlebih dahulu apakah surat gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan/atau beralasan hukum sesuai peraturan perundang-undangan serta hukum yang berlaku juga harus diteliti apakah gugatan Penggugat memiliki materi yang bertentangan dengan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-11, serta 2 (dua) orang saksi yakni Saksi MULYONO, S.E dan Saksi ALFONSUS MANGULADJAR serta didengar keterangannya di bawah sumpah, sehingga bukti surat serta keterangan saksi-saksi tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah;

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

Menimbang, sebagaimana dalam dalil gugatan penggugat bahwa yang menjadi permasalahan antara penggugat dengan tergugat adalah adanya proses jual beli 3 (tiga) bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang mana proses jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT. Dengan berdasar terhadap permasalahan tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan penggugat telah memenuhi syarat formalitas dalam suatu penggabungan gugatan ataukah tidak;

Menimbang, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 575K/Pdt/1983 yang menjelaskan antara lain:

- Meskipun Pasal 393 ayat (1) HIR/pasal 721 ayat (1) RBg mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR, namun untuk mewujudkan





tercapai *process doelmatigheid*, dimungkinkan menerapkan lembaga dan ketentuan acara di luar yang diatur dalam HIR, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada ukuran:

- benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan;
- menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan.
- Berdasarkan alasan itu, boleh dilakukan penggabungan (*samenvoeging*) atau kumulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat *innerlijke samenhang* atau koneksitas erat di antaranya. Ternyata dalam kasus ini, hal itu tidak terdapat, karena utang yang terjadi adalah utang yang masing-masing berdiri sendiri, sehingga tidak bisa dikumulasi;

Menimbang, berdasarkan doktrin dalam Buku Yahya Harahap: Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, pada halaman 111, bahwa syarat pokok kumulasi penggabungan gugatan yaitu terdapat hubungan erat dan terdapat hubungan hukum;

Menimbang, berdasarkan penjelasan diatas dan setelah pula Majelis Hakim mempelajari gugatan penggugat, maka menurut Majelis Hakim penggabungan gugatan penggugat termasuk dalam penggabungan gugatan secara objektif (kumulasi objektif) dan menurut Majelis Hakim gugatan penggugat secara objektif maupun secara subjektif terdapat hubungan erat maupun hubungan hukum antara yang satu dengan yang lain, dengan demikian penggabungan gugatan penggugat dapat dibenarkan dan diterima secara hukum;

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

**Tentang Petitum Pertama;**

Menimbang, bahwa dalam petitum pertama, Penggugat menuntut agar gugatannya dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa untuk menentukan petitum pertama tersebut sangatlah tergantung dengan pertimbangan-pertimbangan dari petitum-petitum yang lainnya, oleh karena itu, petitum pertama ini baru akan ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

**Tentang Petitum Kedua;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum kedua yakni menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat (ROBBY NAHAK SERANG,S.H.) dengan (Tergugat) STEPANUS TARA yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 08 April 2021 sebagai bukti pembayaran 3 (tiga) bidang tanah masing-masing sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993,Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas,Kabupaten Bulungan Tanjung Selor dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;  
Sebelah Barat : Jalan;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993,Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor,Kec.Tanjung Palas,Tanjung Selor,Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993,Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas ± 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Tanah Negara;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;  
Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;
- adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 dan P-5 telah menunjukkan bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari jual beli 3 (tiga) bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 664 Tanggal 13 Desember 1993 atas nama STEFANUS TARA, bukti P-2 berupa

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/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

Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 897 Tanggal 13 Desember 1993 atas nama STEFANUS TARA, dan bukti P-11 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 431 Tanggal 13 Desember 1993 atas nama STEFANUS TARA serta keterangan saksi-saksi dalam persidangan dan pemeriksaan lokasi obyek sengketa yang dilakukan Majelis Hakim hal mana telah menunjukkan telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dan disepakati harga jual beli 3 (tiga) bidang tanah sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) yang berada masing-masing:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 (seribu dua ratus lima puluh) Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA (vide bukti P-1) yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;  
Sebelah Barat : Jalan;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, seluas 1.250 (seribu dua ratus lima puluh) Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, seluas 7.500 (tujuh ribu lima ratus) Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Negara;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;  
Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bukanlah berarti jual beli atas tanah baru dinyatakan sah apabila dilakukan atau

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh dan dihadapan PPAT, karena menurut Majelis Hakim, sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui PPAT atau dihadapan PPAT adalah untuk tertib administrasi pertanahan serta untuk memberikan perlindungan hukum atau memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut, hal ini sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung tentang sahnya jual beli tanah sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum :  
*"jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat"*;  
*"syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : *"belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja"*;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan jika suatu jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah *"suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, dinyatakan *"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan P-5 maka dapat diketahui jika pada tanggal 8 April 1999, Penggugat telah melakukan pembayaran uang sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) kepada tergugat untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian 3 (tiga) bidang tanah oleh karenanya dalam hal ini menurut Majelis Hakim telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Tergugat sepakat untuk menjual 3 (tiga) bidang tanah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan atas kesepakatan tersebut telah diikuti pula dengan penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah oleh tergugat (vide bukti P-1, P-2, dan P-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena Penggugat selaku pembeli tanah dan Tergugat selaku penjual tanah telah sepakat mengenai barang (obyek jual beli) dan harganya, dimana kesepakatan tersebut ditindaklanjuti dengan perbuatan pembayaran serta penyerahan surat bukti kepemilikan tanah, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa, (sebagaimana bukti P-4 dan P-5) telah sesuai dengan ketentuan jual beli menurut KUH Perdata, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum kedua gugatan penggugat;

## **Tentang Petitum Ketiga;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan 3 (tiga) bidang tanah perbatasan sebagaimana yang telah dijabarkan diatas adalah sah milik penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana perkara *a quo* telah dinyatakan sah menurut KUH Perdata, maka kepemilikan tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap 3 (tiga) bidang tanah sebagai objek yang disengketakan;

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

## **Tentang Petitum Keempat;**

Menimbang, bahwa petitum keempat mengenai menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terhadap objek *aquo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs





Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut: *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2583 K/Pdt/2008, ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, pada dasarnya dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian, dimana atas tiga model pengaturan KUHPerdata Indonesia tentang perbuatan melawan hukum maka model tanggung jawab hukum dapat berupa tanggung jawab dengan unsur kesalahan baik karena kesengajaan maupun kelalaian sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, tanggungjawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian sebagaimana terdapat dalam pasal 1366 KUHPerdata dan tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas pada ketentuan Pasal 1367 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa pendapat doktrin hukum perdata seperti Rosa Agustina dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", dan M.A. Moegni Djodjodirdjo dalam bukunya: *"Het Nederlandsch Verbintenissenrecht"* sebagaimana juga termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2583 K/Pdt/2008, maka pada hakekatnya unsur Perbuatan Melawan Hukum pada pokoknya mencakup:

1. Harus adanya suatu perbuatan;

Pada dasarnya, perbuatan di sini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat. Menurut William C. Robinson dalam bukunya *"Elementary Law"* maka pengertian "perbuatan" dalam "Perbuatan Melawan Hukum" adalah Nonfeasance, yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, Misfeasance, yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan Malfeasance merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

Dikaji dari aspek teoritik dan praktek peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1919, Hoge Raad Belanda dalam Arrestnya tanggal 18 Februari 1853,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arrest tanggal 6 Januari 1905 dan Arres tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1919, Hoge Raad Belandamelalui Arrest tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas, yang meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

3. Adanya kesalahan dari pihak si pelaku;

Pada hakekatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung mensyaratkan adanya unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata unsur “kesalahan” (*schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dolus*), adanya unsur “kelalaian” (*Negligence cula*) dan adanya alasan pembenar dan pemaaf (*rechtsvaardigingsround*);

4. Ada Kerugian;

Pada dasarnya, kerugian dalam konteks pasal 1365 KUHPerdata menurut Yurisprudensi selain dikenal dengan bentuk kerugian materiil, juga berupa kerugian immateriil yang dapat dinilai dengan bentuk uang;

5. Ada hubungan sebab akibat perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori “hubungan faktual” dan teori “penyebab kira-kira”. Hubungan sebab akibat secara faktual secara (*causaliton infact*) yang merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

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

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah melakukan transaksi jual beli tanggal 8 April 1999 tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dalam melakukan proses balik nama terhadap ketiga bidang tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum keempat gugatan Penggugat;

## **Tentang Petitum Kelima;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima gugatan untuk menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) terhadap ketiga bidang tanah *a quo*, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, oleh karena petitum kedua, ketiga dan keempat gugatan penggugat telah dikabulkan yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap 3 (tiga) bidang tanah objek perkara *a quo* telah dinyatakan sah menurut hukum dan kepemilikan 3 (tiga) bidang tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, serta telah dinyatakan pula bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dalam melakukan proses balik nama terhadap ketiga bidang tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, maka selanjutnya dalam proses penyelesaian administrasi Penggugat berhak untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk proses peralihan hak membalik nama ketiga objek sengketa;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan diatas maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum kelima gugatan Penggugat;

## **Tentang Petitum Keenam;**

Menimbang, bahwa dalam petitum keenam gugatan Penggugat yang pada pokoknya memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses peralihan hak (balik nama) terhadap objek sengketa *aquo* (vide bukti P-1, P-2, dan P-11), maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan "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";

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Menimbang, bahwa proses peralihan hak atas tanah *aquo* tidaklah dapat langsung serta merta diproses oleh Turut Tergugat, sebagaimana dasar hukum di atas maka secara administrasi dalam hal adanya proses peralihan hak secara jual beli haruslah dilakukan dihadapan PPAT terlebih dahulu untuk selanjutnya PPAT akan membuat akta PPAT untuk menunjukan adanya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah tersebut, kemudian Akta PPAT yang dibuat tersebut akan disampaikan kepada Kantor Pertanahan setempat incasu Turut Tergugat untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, berdasarkan pertimbangan diatas maka petitum keenam gugatan Penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum dan haruslah ditolak;

**Tentang Petitum Ketujuh;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *aquo*, dengan demikian petitum ketujuh dari gugatan penggugat sudah sepatutnya dikabulkan;

**Tentang Petitum Kedelapan;**



Menimbang, bahwa posisi Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, terhadap Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, dengan demikian petitum kedelapan gugatan penggugat sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga patut kiranya gugatan tersebut dapat dikabulkan untuk sebagian;

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

Memperhatikan, RBg, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta pasal-pasal dari ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan jual beli yang telah terjadi antara Penggugat (ROBBY NAHAK SERANG,SH) dengan Tergugat (STEFANUS TARA) yang dibuktikan dengan kuitansi tertanggal 08 April 1999 sebagai bukti pembayaran 3 (tiga) bidang tanah masing-masing sebagai berikut:
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;





Sebelah Barat : Jalan;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Negara;

Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;

Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;

adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan 3 (tiga) bidang tanah perbatasan masing-masing sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;

Sebelah Barat : Jalan;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Negara;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;  
Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terhadap:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;  
Sebelah Barat : Jalan;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs



- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Negara;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;  
Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;

adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) terhadap:

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 664 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1036/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Sertipikat Hak Milik No.M.665;  
Sebelah Barat : Jalan;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.683;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 431 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 803/93 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 1.250 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik No.M.431;  
Sebelah Selatan : Jalan;  
Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik No.M.432;

- Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 897 tanggal 13 Desember 1993, Gambar Situasi (GS) Nomor 1269 Tanggal 13 Desember 1993 seluas 7.500 Meter Persegi terdaftar atas nama STEFANUS TARA yang terletak di Desa Jelarai Selor, Kec.Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Negara;  
Sebelah Barat : Sertipikat Hak Milik Nomor M.960;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Sertipikat Hak Milik Nomor M.942;

Sebelah Timur : Sertipikat Hak Milik Nomor M.896;

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.365.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Jumat tanggal 27 Mei 2022 oleh kami Jan Oktavianus, S.H., M.H., selaku Ketua Majelis Hakim, Joshua Agustha, S.H., M.Kn. dan Mifta Holis Nasution, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Randy Mochammad Avif, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor, serta dihadiri Kuasa Penggugat tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Joshua Agustha, S.H., M.Kn.

Jan Oktavianus, S.H., M.H.

Ttd

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

Panitera Pengganti

Ttd

Randy Mochammad Avif, S.H.

## Rincian Biaya perkara :

- |                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran               | : Rp30.000,00    |
| 2. Biaya ATK                       | : Rp75.000,00    |
| 3. Biaya Panggilan                 | : Rp700.000,00   |
| 4. Biaya PNPB Panggilan            | : Rp30.000,00    |
| 5. Biaya Pemeriksaan Setempat      | : Rp1.500.000,00 |
| 6. Biaya PNPB Pemeriksaan Setempat | : Rp10.000,00    |
| 7. Biaya Meterai Putusan           | : Rp10.000,00    |
| 8. Biaya Redaksi Putusan           | : Rp10.000,00    |

Jumlah Rp2.365.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah).

Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Tjs