



**PUTUSAN**

**Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ERIKA MAYA SWENIA**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalan Suprpto RT.18 RW 007, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan**

**Ahli Waris dari Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) yang tidak diketahui Ahli Warisnya**, Bertempat tinggal Jalan Cikditiro RT.VI Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat di persidangan;

Setelah membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

Setelah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi Objek Perkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 12 November 2020 dalam Register Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT**

1. Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 640405611690001;
2. Bahwa pada tahun 17 Juni 2008 antara Penggugat/pembeli dengan sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) /Penjual telah terjadi jual beli atas sebidang

*Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdri. BUDI RONI (ALMARHUM);

3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas gagalnya Sdri. BUDI RONI (ALMARHUM) Cq. Ahli Waris BUDI RONI (ALMARHUM) memenuhi tanggung jawab sebagai Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

## II. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat/pembeli dengan sdr. BUDI RONI (ALMARHUM)/Penjual;
2. Bahwa pada sekitar Tahun 2012 telah meninggal dunia Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor 472/15/PEM-KTSHU/X/2020 yang dikeluarkan oleh Lurah Tanjung Selor Hulu Kabupaten Bulungan;
3. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) telah meninggal dunia sekitar tahun 2012, sehingga tentulah secara logis dimana Penggugat mengerti dan paham bahwa orang yang telah meninggal dunia tidak relevan untuk ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara;
4. Bahwa karena Penggugat ingin mengikutsertakan Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) sebagai pihak dalam perkara ini, namun Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) yang telah meninggal dunia maka digugat adalah AHLI WARISNYA, Dimana hal tersebut telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 332 K/Sip/1971 tanggal 10 Juli 1971 yang menyatakan "Dalam hal sebelum perkara diputuskan, tergugatnya meninggal, haruslah ditentukan lebih dulu siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya dan terhadap siapa selanjutnya gugatan itu diteruskan, karena bila tidak putusannya akan tidak dapat dilaksanakan" dan Putusan Mahkamah Agung RI No 459 K/Sip/1973 tanggal 29 Desember 1975 menyatakan "Karena tergugat I telah meninggal dunia sebelum perkara diputus oleh Pengadilan Negeri, adalah tidak tepat jika nama tergugat I masih saja dicantumkan dalam keputusan

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs

#### Disclaimer

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



Pengadilan Negeri, karena seandainya Penggugat menginginkan tergugat I diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang harus digugat adalah ahli warisnya”.

5. Bahwa ternyata ahli waris tidak diketahui siapa-siapa saja dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini, sehingga jika dikaitkan Pasal 390 ayat 2 HIR Jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, menyatakan bahwa “dengan Pemanggilan terhadap orang yang telah meninggal dilakukan kepada ahli waris tergugat, yaitu jika tempat tinggal ahli warisnya itu diketahui. Jika ahli waris tidak diketahui, pemanggilan disampaikan melalui kepala desa tempat tinggal almarhum, dan kepala desa menyampaikannya kepada ahli waris;
6. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugat menggugat Ahli Waris dari Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) yang AHLI WARIS TIDAK DIKETAHUI sebagai TERGUGAT;

### III. FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa pada tahun 17 Juni 2008 antara Penggugat/(pembeli ) dengan BUDI RONI (ALMARHUM)/(Penjual) telah terjadi jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI , seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : REVANDI ;  
Selatan : CIPTO TANNATA ;  
Barat : JENI TAN ;  
Timur : WINDY CRISTATA  
atas objek tanah tersebut, oleh karena bukan merupakan aset pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan, tidak sedang jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain, untuk selanjutnya dalam gugatan ini kedua objek tanah tersebut disebut dengan “OBJEK SENGKETA”
2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah sebesar

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI, seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai tertanggal 17 Juni 2008;

3. Bahwa Penggugat memperoleh Objek Sengketa tersebut dengan cara membeli tanah tersebut dari Tergugat, namun pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat dan BUDI RONI (ALMARHUM);
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *“untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”*; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum : *“jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat”*; *“syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria”* dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : *“belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”*;
5. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat;
6. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dilaksanakan dengan benar, terang dan sah menurut hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa,

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah Penggugat dengan Tergugat adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa tersebut;
8. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat lalu ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang, kemudian pada Awal tahun 2020, Pengugat berkeinginan untuk melakukan baliknama atas Obyek Sengketa tersebut namun ternyata Sdri. BUDI RONI (ALMARHUM) telah meninggal dunia telah meninggal sejak Tahun 2012;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Ahli Warisnya ternyata ahli waris tidak diketahui siapa-siapa saja dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini dan telah pindah sejak Penggugat membeli tanah tersebut;
10. Bahwa Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI, 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";
11. Bahwa karena kelalai dari Penggugat sehingga baru sekarang Penggugat baru mengetahui jika jual beli atas sebidang tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
12. 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 dan untuk menghadap ke PPAT, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) telah meninggal dunia dan keberadaan Ahli Warisnya

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs



ternyata ahli waris tidak diketahui siapa-siapa saja dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini alamatnya terakhirnya;

13. Bahwa Penggugat telah berupaya menghubungi/maupun mencari keberadaan Tergugat melalui tetangga atau kerabat-kerabat yang dianggap mengetahui, akan tetapi Tergugat tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;
14. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat, artinya kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melakukan penyelesaian terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
15. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat tidak ketahu siapa-siapa ahli warisnya dan keberadaannya yang pasti maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;
16. Bahwa sertifikat atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tidak menimbulkan sengketa atau masalah hukum karena sertifikat atas nama Tergugat tersebut sampai saat ini memang benar atas nama Tergugat, dan yang menimbulkan masalah hukum adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, sehingga dengan demikian diketahui bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masuk kompetensi Peradilan Umum dan wewenang Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

#### IV. TUNTUTAN HUKUM/ PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara

*Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs*



dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI , seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi) adalah jual beli yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sebidang tanah yang terletak Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI , seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : REVANDI ;  
Selatan : CIPTO TANNATA ;  
Barat : JENI TAN ;  
Timur : WINDY CRISTATA
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI, seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi) menjadi bernama ERIKA MAYA SWENIA (Penggugat);
7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI, seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDER**

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat hadir sendiri di persidangan akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan relaas panggilan tanggal 16 November 2020 untuk persidangan tanggal 24 November 2020, relaas panggilan tanggal 25 November 2020 untuk persidangan tanggal 5 Januari 2021, dan relaas panggilan tanggal 6 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 9 Februari 2021;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang telah dibubuhi meterai secukupnya, yakni:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 4779 yang diterbitkan tanggal 31 Januari 2005 atas nama Budi Roni, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kwitansi yang ditandatangani Budi Roni tanggal 17 Juni 2008, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6404051504080011 atas nama Kepala Keluarga Tianto Pratama yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 13 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 301/11/RT6/TJU/2020 dikeluarkan oleh Ketua RT 06 RW 02 Kelurahan Tanjung Selor Hulu tanggal 2 November

*Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 yang menerangkan Budi Roni telah meninggal dunia, diberi tanda bukti P-4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.12/15/PEM-KTSHU/X/2020 dikeluarkan oleh Lurah Tanjung Selor Hulu tanggal 2 November 2020 yang menerangkan bahwa Budi Roni telah meninggal dunia, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan 6404056511690001 atas nama Erika Maya Swenia yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 1 November 2017, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi & Bangunan tahun 2020 atas nama Wajib Pajak Budi Roni/Erika Maya Swenia, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 304/RT6/TJU/2020 dikeluarkan oleh Ketua RT 06 RW 02 Kelurahan Tanjung Selor Hulu tanggal 7 Desember 2020 yang menerangkan bahwa Almarhum Budi Roni tidak ditemukan/tidak diketahui ahli warisnya, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan : Nomor 045.2/01/PEM-KTSHU/XII/2020 dikeluarkan oleh Lurah Tanjung Selor Hulu tanggal 7 Desember 2020 yang menerangkan bahwa ahli waris Budi Roni tidak ditemukan/tidak diketahui tempat tinggalnya, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-9 tersebut di atas telah dicocokkan dengan surat aslinya yang seluruhnya telah diberi meterai secukupnya sehingga menurut hukum telah memenuhi persyaratan sebagai bukti surat yang sah;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat hanya mengajukan alat bukti surat tersebut di atas dan tidak mengajukan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas atau menegaskan tanah objek sengketa maka Majelis Hakim telah pula mengadakan Pemeriksaan Setempat (*descente*) ke lokasi tanah objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 5 Maret 2021 dan hasil selengkapannya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 5 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 18 Maret 2021;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung segala hal ihwal yang telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan merupakan

*Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs*



satu kesatuan dengan putusan ini, yang untuk mempersingkat putusan segala hal ihwal tersebut, cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4779 tanggal 31 Januari 2005 dengan Surat Ukur Nomor 1957/TSI/2005 tanggal 25 Januari 2005 atas nama Sdr. BUDI RONI seluas 420 M2 (empat ratus dua puluh meter persegi) adalah jual beli yang sah menurut hukum, menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas objek jual beli tersebut serta menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan penyelesaian proses peralihan hak atas tanah objek jual beli;

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil berdasarkan surat panggilan:

1. Pada tanggal 16 November 2020 untuk persidangan tanggal 24 November 2020 surat panggilan sidang diserahkan kepada Dasiyanti selaku Lurah Kelurahan Tanjung Selor Hulu;



2. Pada tanggal 25 November 2020 untuk persidangan tanggal 5 Januari 2021 surat panggilan sidang diserahkan kepada Jotan Liling Sallata, S.H., M.M., selaku Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Bulungan;
3. Pada tanggal 6 Januari 2021 untuk persidangan tanggal 9 Februari 2021 surat panggilan sidang diserahkan kepada Ratih Octaviany selaku atas nama Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Bulungan;

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

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

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

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-9 tersebut di atas telah dicocokkan dengan surat aslinya yang seluruhnya telah diberi meterai secukupnya sehingga menurut hukum telah memenuhi persyaratan sebagai bukti surat yang sah;

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

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu :

1. *Gugatan harus Jelas*, baik mengenai subyek, obyek maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Juni 1975, Nomor 616 K/SIP/1973) ;
2. *Gugatan harus Lengkap*, baik mengenai subyek, obyek, posita dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi



dasar gugatan, serta konsekwensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam Petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subyek maupun obyeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 28 Nopember 1956, Nomor 195 K/SIP/1955) ;

3. *Gugatan harus Sempurna*, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekwensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa konsekwensi dari tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut di atas maka terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, selain hal tersebut di atas bahwa mengenai isi dari suatu surat gugatan sebagaimana dalam Pasal 8 Nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijk Rechts Vordering (RV)* menentukan pada pokoknya gugatan harus memuat:

- a. Identitas para pihak  
Yang dimaksud dengan identitas ialah ciri dari penggugat dan tergugat yaitu, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, agama dan tempat tinggal, kewarganegaraan (jika diperlukan). Pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan persoalan harus disebutkan dengan jelas mengenai kapasitas dan kedudukannya apakah sebagai penggugat, tergugat, pelawan, terlawan, pemohon, dan termohon;
- b. Alasan-alasan gugatan (*fundamentum petendi* atau posita) yang terdiri dari 2 (dua) bagian:
  1. Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*fetelijkegronden*);
  2. Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*);
- c. Tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelij ed bepaalde conclusie*) atau petitum:
  1. Tuntutan pokok atau tuntutan primer yang merupakan tuntutan sebenarnya atau apa yang diminta oleh penggugat sebagaimana dijelaskan dalam posita;
  2. Tuntutan tambahan, bukan tuntutan pokok yang langsung berhubungan dengan pokok perkara yang merupakan tuntutan pelengkap daripada tuntutan pokok;



3. Tuntutan subsider atau pengganti, tuntutan ini diajukan dalam rangka mengantisipasi tuntutan pokok dan tambahan tidak diterima oleh hakim, biasanya tuntutan ini berbunyi “*Ex Aequo Et Bono*” yang artinya hakim mengadili menurut keadilan yang benar atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa mengenai formulasi gugatan, Yahya Harahap dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” Penerbit Sinar Grafika, tahun 2008, menyebutkan hal-hal yang harus dirumuskan dalam surat gugatan antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Ditujukan (Dialamatkan) kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan Kompetensi Relatif;
- b. Diberi tanggal;
- c. Ditandatangani Penggugat atau Kuasa;
- d. Identitas Para Pihak;
  1. Nama Lengkap;
  2. Alamat atau Tempat Tinggal;
- e. Fundamentum Petendi;
- f. Petitum Gugatan;
- g. Perumusan Gugatan Asesor;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, salah satu hal penting dan mendasar yang harus dicantumkan dalam suatu surat gugatan adalah identitas para pihak, baik pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat maupun pihak yang berkedudukan sebagai Tergugat, identitas para pihak tersebut setidaknya harus memuat nama lengkap dan alamat atau tempat tinggal masing-masing pihak, sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan atau pemberitahuan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Para Pihak dalam perkara a quo memiliki *legal standing* (Kedudukan Hukum) terhadap obyek sengketa tersebut, mengingat karena salah satu pihak yang melakukan jual beli tanah obyek sengketa tersebut telah meninggal dunia yaitu Budi Roni sebagaimana posita gugatan halaman 2 (Vide : Bukti Surat P-4 dan P-5);

Menimbang, bahwa terhadap orang yang telah meninggal dunia maka hak dan kewajiban dari orang tersebut beralih kepada ahli warisnya, sebagaimana ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum



Perdata yang menyatakan “*Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal*” dan Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “*Para waris yang telah menerima suatu warisan diwajibkan dalam hal pembayaran utang, hibah wasiat dan lain-lain beban, memikul bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing warisan*”;

Menimbang, bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata prinsip dari pewarisan adalah:

1. Harta waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian (Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Adanya hubungan di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris (Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris;

Berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar, yaitu:

1. Golongan I : suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Golongan II : orang tua dan saudara kandung Pewaris;
3. Golongan III : Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu Pewaris;
4. Golongan IV : Paman dan bibi pewaris dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari Pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari Pewaris;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya menentukan Tergugat dengan hanya menyebutkan “**Ahli Waris dari Sdr. BUDI RONI (ALMARHUM) yang tidak diketahui Ahli Warisnya**, Bertempat tinggal Jalan Cikditiro RT.VI Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara dan sekarang tidak diketahui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat tinggalnya yang pasti”, penyebutan pihak Tergugat yang demikian memunculkan pertanyaan sebenarnya kepada siapa dan ahli waris yang mana gugatan ini ditujukan oleh Penggugat? Karena dalam surat gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan identitas orang yang ditunjuk sebagai ahli waris dari Sdr. Budi Roni, hal ini mengakibatkan ketidakjelasan siapa sebenarnya ahli waris dari Sdr. Budi Roni yang dikehendaki untuk dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-8 berupa Surat Keterangan Nomor 304/RT6/TJU/2020 dikeluarkan oleh Ketua RT 06 RW 02 Kelurahan Tanjung Selor Hulu tanggal 7 Desember 2020 yang menerangkan bahwa Almarhum Budi Roni tidak ditemukan/tidak diketahui ahli warisnya dan bukti surat P-9 berupa Surat Keterangan : Nomor 045.2/01/PEM-KTSHU/XII/2020 dikeluarkan oleh Lurah Tanjung Selor Hulu tanggal 7 Desember 2020 yang menerangkan bahwa ahli waris Budi Roni tidak ditemukan/tidak diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan isi keterangan dalam kedua surat tersebut dapat dimaknai bahwa Sdr. Budi Roni memiliki ahli waris namun keberadaannya tidak diketahui, maka apabila Penggugat menghendaki putusan Majelis Hakim nantinya akan mengikat dan dapat dilaksanakan, maka terlebih dahulu haruslah ditentukan ahli waris dari Sdr. Budi Roni yang mana yang hendak didudukkan sebagai Tergugat, hal mana sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 332 K/Sip/1971, tanggal 10 Juli 1971, dengan kaidah hukum: *“Dalam hal tergugat meninggal sebelum perkara diputus, haruslah ditentukan lebih dahulu siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya dan terhadap siapa selanjutnya gugatan itu diteruskan, karena bila tidak, putusannya akan tidak dapat dilaksanakan”*;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka ahli waris Sdr. Budi Roni memiliki *legal standing* (Kedudukan Hukum) dan kapasitas sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, namun demikian oleh karena Penggugat dalam surat gugatannya hanya menyebutkan ahli waris dari Sdr. Budi Roni (Almarhum) sebagai Tergugat dengan tidak menentukan dan menyebutkan secara jelas dan pasti identitas orang yang dimaksud/ditunjuk sebagai ahli waris dari Sdr. Budi Roni (Almarhum), maka menurut Majelis Hakim tidaklah memenuhi ketentuan mengenai hal-hal yang harus dirumuskan dalam suatu surat gugatan, yakni mengenai identitas Para Pihak, sehingga surat gugatan yang demikian mengandung cacat formil dan sebagai konsekuensinya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam RBg, Rv, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari Senin tanggal 22 Maret 2021 oleh kami Fajar Nuriawan, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Khoirul Anas, S.H., dan Mifta Holis Nasution, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Randy Mochammad Avif, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Selor, serta dihadiri pula oleh Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Khoirul Anas, S.H.

Fajar Nuriawan, S.H.

Mifta Holis Nasution, S.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 60/Pdt.G/2020/PN Tjs



Panitera Pengganti,

Randy Mochammad Avif, S.H.

Perincian biaya:

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