



**PUTUSAN**  
**Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sanggau yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SARIDI**, laki-laki, lahir di Rongkop tanggal 7 Februari 1975, beragama Islam, warga negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Dirintau Dusun Bungkok, RT.002/RW.001, Bungkok, Sekayam, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Basilius Oybur, SH., M.H., advokat/pengacara pada kantor hukum Drs. Basilius Oybur, SH, MH & Rekan yang beralamat di Jalan Adisucipto, Gg. Mandiri 4 No. 30 Kubu Raya/Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**SHIRLYNA**, bertempat tinggal di Jln. Pembangunan Pasar, RT.05 Desa Balai Karang III, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Prov. Kalimantan Barat, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sanggau pada tanggal 10 Agustus 2023 dalam Register Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag, elah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang di atasnya ada sebuah bangunan rumah dengan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) atau BUKU TANAH dngan HAK GUNA BANGUNAN No. 20 yang terletak di Desa Balai Karang, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat, yang dibeli pada tanggal 3 April 2009 dengan harga Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dari SHIRLYNA alamat Jln. Pembangunan Pasar, RT.05 Desa Balai Karang III, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Prov. Kalimantan Barat, dengan alat bukti pembayaran berupa Kwitansi;
2. Bahwa BUKU TANAH dengan HAK GUNA BANGUNAN No. 20 Desa Balai Karang .Lamanya Hak Berlaku :20 tahun, BERAKHIRNYA HAK tanggal 25 November 2008;
3. Bahwa Gambar Situasi tanggal 20 Maret 1990, Nomor 2345/ 1990 Luas 62 M2 PEMEGANG HAK PERTAMA atas nama GOU SONG TJHIU alias JHONI HENDRI, berdasarkan PEMISAHAN H.G.B. No. 1, Pembukuan di Sanggau tanggal 17 Maret 1990, Penerbitan Sertipikat di Sanggau tanggal 21 Maret 1990 ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sanggau : Ir.SAHALA PASARIBU NIP. 010058698, PETUNJUK : Pemisahan H.G.B. No.1/ 1988;
4. Bahwa PEMEGANG HAK KEDUA adalah Nyonya MASNI BONG berdasarkan AKTA JUAL BELI No.57/PPAT/1989 yang dibuat oleh IDRUS SU'UD, BA, Camat Sekayam selaku PPAT Wilayah Kec. Sekayam. Pemindahan Hak ini tidak diperlukan izin berdasarkan PERMENDAGRI No.49/DDA/1970 pasal 2; Tanggal Pendaftaran No.Daftar Isian 307, No.Daftar Isian 208, Sanggau, tanggal 21 Maret 1990, D.i. 208 NO. 2781/1990;
5. Bahwa PEMEGANG HAK KETIGA atas nama SHIRLYNA, berdasarkan AKTA JUAL BELI No.14/PPAT/SKY/2000 tanggal 5 April 2000 yang dibuat oleh dan di hadapan DOCTORANDUS ABDULLAH, Camat selaku PPAT Sekayam Kabupaten Sanggau; Buku Tanahnya ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sanggau : Drs.

Halaman 2 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag

#### 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

BUDJANG ABDUL SAMAD, SH, MBA, MSc NIP. 010075266; Tanggal Pendaftaran : 29 Mei 2000, D.i. 208 NO. 2392/2000;

6. Bahwa oleh karena Sertipikat / Buku Tanah yang status Hak GUNA BANGUNAN nya sudah berakhir sejak tanggal 25 November 2008, maka Penggugat bermaksud membuat Akta Jual Beli di Notaris/PPAT ;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat akan mengajukan PERMOHONAN BALIK NAMA dari nama SHIRLYNA ke nama SARIDI, serta PENGALIHAN HAK dari HAK GUNA BANGUNAN menjadi HAK MILIK atas nama SARIDI di Kantor Notaris atau di kantor ATR/ BPN Sanggau;
8. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali berupaya menemui Tergugat agar bersedia bersama Penggugat menghadap NOTARIS untuk membuat AKTA JUAL BELI antara SHIRLYNA sebagai Pihak Penjual dengan SARIDI sebagai Pihak Pembeli dan sekaligus akan mengajukan permohonan PERUBAHAN HAK dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak MILIK atas nama SARIDI yang semua biaya jasa di Notaris termasuk biaya operasional dan uang saku Tergugat ditanggung oleh Penggugat, namun Tergugat selalu menolak dengan alasan tidak sempat, masih sibuk, terkesan Tergugat tidak kooperatif;
9. Bahwa dengan Gugatan PMH ini, Penggugat mengharapkan KETUA PENGADILAN atau MAJELIS HAKIM yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini memberikan keputusan SECARA ADIL dan BIJAKSANA, agar dapat digunakan oleh Penggugat untuk melengkapi persyaratan PERMOHONAN BALIK NAMA dari nama SHIRLYNA ke nama SARIDI dan Permohonan PERUBAHAN HAK dari HAK GUNA BANGUNAN menjadi HAK MILIK atas nama SARIDI di Kantor Notaris/PPAT atau di kantor ATR/ BPN Sanggau;
10. Bahwa semua biaya perkara di Pengadilan terkait dengan Gugatan ini dibebankan kepada Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas jelaslah apabila Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang jelas dan terang menurut hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk diterima;

*Halaman 3 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*

**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

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan di atas selanjutnya Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sanggau atau Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara ini agar dapat menetapkan hari sidang dan memanggil para pihak yang berperkara dan mohon agar dapat memutuskan perkara ini dengan keputusan sebagai berikut :

## PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Bahwa tanah dan bangunan dengan SERTIPIKAT atau BUKU TANAH HAK: GUNA BANGUNAN NO. 20 dengan luas 62 M2 yang terletak di Desa Balai Karang Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat adalah merupakan tanah hak milik Penggugat yang sah;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang tidak kooperatif adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sanggau melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dapat digunakan oleh Penggugat untuk mengajukan Permohonan BALIK NAMA dari nama SHIRLYNA ke nama SARIDI dan mengajukan Permohonan Perubahan Hak dari HAK GUNA BANGUNAN menjadi HAK MILIK atas nama SARIDI di Kanotor Notaris/PPAT atau di Kantor ATR/ BPN Sanggau;

## SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili Kuasanya tetapi Tergugat tidak hadir. Selanjutnya telah dilakukan panggilan umum terhadap Tergugat namun Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, Tergugat juga tidak pernah menyuruh orang lain menghadap persidangan untuk mewakilinya;

Halaman 4 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag

### 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)



Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 154 RBg jo Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan, mediasi hanya dapat dilakukan jika para pihak hadir di persidangan dan oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan sejak awal, maka terhadap proses mediasi dan perdamaian tidak dapat dilaksanakan maka sidang dilanjutkan dengan tidak hadirnya Tergugat (verstek), sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan, terhadap isi gugatan yang dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 283 RBg, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi E-KTP, NIK. 6103070702750002 atas nama SARIDI tertanggal 02-03-2016, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi kwitansi bukti pembayaran pembelian sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan N0.20/Balai Karang, surat Ukur/Gambar Situasi N0.2346/1990, luas 62 M2 tertanggal 3 April 2009, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat tanda bukti hak, BPN Buku Tanah Hak Guna Bangunan N0.20/Balai Karang atas nama Shirlyna tanggal 29 Mei 2000, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi SPT PBB Tahun 2023 tertanggal 5 Juni 2023 atas nama SARIDI/ SHIRLYNA, diberi tanda bukti P-4;

Menimbang bahwa surat bukti P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah diperiksa dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan semua bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat dipergunakan sebagai bukti yang sah dipersidangan. Selanjutnya bukti-bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli bukti-bukti surat tersebut dikembalikan kepada Penggugat;



Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat menghadapi 2 (dua) orang saksi di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi Arsinah Sumitro, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2002 yang mana Saksi sudah menganggap Penggugat sebagai adik, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat, namun tidak kenal dekat, Saksi hanya mengetahui bahwa Tergugat pernah tinggal di Balai Karanganyar dan bekerja sebagai agen Tenaga Kerja Indonesia (TKI) yang akan masuk ke Malaysia;
- Bahwa Saksi mengerti mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang mana sebelumnya Tergugat pernah menawarkan tanah untuk dijual;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut adalah tanah objek sengketa saat ini yang mana dulu di atas tanah tersebut berdiri bangunan semi permanen yang digunakan sebagai tempat menampung calon TKI. Selanjutnya Saksi lalu memberitahukan kepada adik angkat Saksi yaitu Tergugat barang kali dia mau membeli, dan setelah itu Saksi tidak tahu lagi apakah Penggugat jadi membeli atau tidak;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah membeli tanah tersebut sudah lama sejak Tergugat dulu menawarkan untuk menjual tanahnya;
- Bahwa saat ini bangunan tersebut berbentuk ruko dengan lebar 4 (empat) meter dan panjang sekitar 12 (dua belas) meter dan dulu bangunan tersebut masih satu tingkat dan semi permanen, sekarang sudah ditingkatkan oleh Penggugat menjadi dua tingkat;
- Bahwa informasi yang Saksi dengar tanah tersebut bukan Sertifikat Hak Milik, namun Gak Guna Bangunan dan Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir tahun 2008 dan Penggugat membelinya tahun 2009;

Halaman 6 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag



- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi mengenai pembelian tanah tersebut, karena sejak Saksi memberitahu Penggugat mengenai Tergugat akan menjual tanahnya, Saksi tidak mengetahui perkembangannya lagi, Saksi hanya mengetahui balakangan dari Penggugat bahwa Penggugat telah membeli tanah tersebut dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak melalui Notaris, hanya pakai kwitansi saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul tanah tersebut sebelumnya;
- Bahwa terakhir Saksi ketemu dengan Shirlyna tahun 2009 dan setelah itu Saksi tidak tahu lagi kemana keberadaannya;
- Bahwa saat ini bangunan tersebut tidak ada yang menempatinnya;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat berencana mengurus surat menyurat mengenai pembelian tanah tersebut sejak tahun 2022, namun Penggugat tidak bisa karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sejak tahun 2009;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Harudin, di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena dulu pernah bertetangga dengan Penggugat, namun Saksi tidak mengenal Tergugat;
- Bahwa Saksi baru mengetahui masalah jual beli antara Penggugat dan Tergugat baru tahun 2023 setelah dapat informasi dari pihak Penggugat, sementara mengenali soal jual beli dan sertifikat tanah Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi merupakan perangkat Desa di Balai Karangany;
- Bahwa Penggugat dulu tinggal di Balai Karangany, tapi sekarang sudah pindah ke Rintau Desa Bungking;

Halaman 7 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag



- Bahwa yang Saksi tahu lokasi tanah tersebut ada di Balai Karanggen III;
- Bahwa saat ini bangunan tersebut kosong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 26 Januari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 31 Januari 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa karena Tergugat tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tidak hadirnya Tergugat (*verstek*), namun meskipun demikian tidak dengan sendirinya gugatan Penggugat dapat dikabulkan, melainkan harus terlebih dahulu dibuktikan materi gugatan tersebut apakah gugatan tersebut beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum demi kepastian hukum dan daya guna suatu putusan;

Menimbang bahwa menurut pasal 283 RBg barangsiapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*feit*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang

*Halaman 8 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut, dengan demikian Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 3 April 2009 Penggugat membeli sebidang tanah yaitu tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor No. 20 yang terletak di Desa Balai Karang, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat (*vide* P-3) yang dibeli pada tanggal 3 April 2009 dengan harga Rp60.000.000 (enam puluh juta rupiah) *vide* P-2. Untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga mengajukan bukti surat berupa fotokopi SPT PBB Tahun 2023 tertanggal 5 Juni 2023 atas nama SARIDI/SHIRLYNA yang menerangkan bahwa Tergugat sebagaimana identitasnya dalam Kartu Tanda Penduduk (*vide* P-1) adalah pihak yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan petitum gugatan penggugat yang didukung dengan bukti P-3 dan dikuatkan oleh keterangan Saksi ARSINAH SUMITRO, terungkap bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 yang terletak di Desa Balai Karang, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat atas nama pemegang hak pertama atas nama GOU SONG TJHIU alias JHONI HENDRI, pemegang hak kedua atas nama MASNI BONG dan pemegang hak ketiga atas nama SHIRLYNA (Tergugat) yang mana lamanya Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut berlaku selama 20 tahun dan berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut tanggal 25 November 2008. Berdasarkan uraian tersebut terungkap fakta bahwa Tergugat menjual tanah tersebut (sebagaimana klaim Penggugat) kepada Penggugat dalam kondisi Hak Guna Bangunan telah berakhir yang mana Tergugat mendalilkan membeli tanah Hak Guna Bangunan Nomor 20 tersebut pada tanggal 3 April 2009 sementara Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut berakhir pada tanggal 25 November 2008;

*Halaman 9 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*

**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)



Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan satu per satu petitum gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai apakah Tergugat memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk menjual tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor No. 20 yang terletak di Desa Balai Karang, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat tersebut? Selanjutnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya, berdasarkan bukti surat P-3 dan dihubungkan dengan keterangan Saksi ARSINAH SUMITRO, terungkap fakta bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 *in casu* objek sengketa telah berakhir masanya (Hak Guna Bangunan) pada tahun 2008. Selanjutnya sebagaimana dalil gugatan Tergugat yang dibenarkan Saksi ARSINAH SUMITRO bahwa tanah objek sengketa *a quo* telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 2009 dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) (*vide* P-2) dalam kondisi Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut telah berakhir dan tidak diperpanjang atau diperbarui;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 40 UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, ditentukan bahwa:

Hak Guna Bangunan hapus karena:

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Menimbang, bahwa dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi:

*Halaman 10 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*



- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan; dan
- c. Tanah Hak Milik.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 47 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa:

1. Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara, mengakibatkan:
  - a. Tanah menjadi Tanah Negara; atau
  - b. Sesuai dengan amar putusan pengadilan.
2. Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan.
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 47 tersebut di atas, maka setiap Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya akan kembali ke dalam penguasaan asal tanah tersebut, antara lain Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Penggugat tidak menjelaskan dari mana asal tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 20 tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat memastikan apakah Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut berasal dari Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, atau dari Tanah Hak Milik;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan, Hak Guna Bangunan atas objek sengketa *a quo* telah hapus karena jangka waktunya telah berakhir pada tahun 2008. Implikasinya adalah, sejak berakhirnya Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo* pada tahun 2008, maka tidak ada lagi Hak Guna Bangunan yang melekat atas tanah tersebut karena Hak Guna Bangunan atas objek tersebut telah hapus karena jangka waktunya telah berakhir dan tidak diperpanjang ataupun diperbarui, dengan demikian maka status tanah tersebut akan kembali kepada pemegang hak atas tanah yang dilekati Hak Guna Bangunan sebelumnya, apakah itu Tanah Negara,

Halaman 11 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag



Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik, hal tersebut tidak dapat disimpulkan karena Penggugat tidak menjelaskan dari mana asal tanah tersebut sehingga Majelis Hakim hanya menyimpulkan secara umum bahwa tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan dari mana tanah tersebut sebelumnya berasal;

Menimbang bahwa selain Penggugat tidak bisa membuktikan asal tanah Hak Guna Bangunan tersebut, Penggugat juga tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat merupakan pemegang hak atas tanah asal dari Hak Guna Bangunan tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut telah berakhir dan tanah tersebut statusnya kembali ke status semula dari mana Hak Guna Bangunan tanah itu berasal serta Tergugat bukan pula pemegang hak atas tanah asal dari Hak Guna Bangunan tersebut, maka Tergugat tidak memiliki hak apa pun atas tanah tersebut sehingga Tergugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menjual tanah tersebut sebagaimana didalilkan Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 tersebut, maka segala perbuatan Tergugat (sebagai pemilik Hak Guna Bangunan sebelumnya namun telah berakhir) mengenai tanah tersebut tidaklah berdasar serta tidak memiliki implikasi apapun terhadap tanah tersebut. Maka dengan demikian perbuatan Tergugat menjual tanah *a quo* kepada Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat tidak dapat dibenarkan karena Tergugat tidak ada hak atas tanah tersebut sehingga jual beli atas objek tanah sengketa *a quo* antara Tergugat dan Penggugat adalah batal demi hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu per satu petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai petitum ke-1 yaitu agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum mempertimbangkan petitum tersebut maka

Halaman 12 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mejelis Hakim akan mempertimbangkan petitum ke-2, ke-3, dan ke-4 terlebih dahulu karena Majelis Hakim belum dapat memastikan apakah petitum yang menjadi pokok gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-2 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim memutuskan bahwa tanah dan bangunan dengan SERTIPIKAT atau BUKU TANAH HAK: GUNA BANGUNAN NO. 20 dengan luas 62 M2 yang terletak di Desa Balai Karang Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat adalah merupakan tanah hak milik Penggugat yang sah, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan. Jadi peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Di samping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan. Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas;

Menimbang bahwa secara umum ada empat syarat sah jual beli sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu:

*Halaman 13 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*

**Disclaimer**

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



- Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu pokok persoalan tertentu
- Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang bahwa selain syarat tersebut di atas, jual beli juga harus memenuhi syarat materiil dan formil. Syarat materiil merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah dan bangunan tersebut, antara lain:

- Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.
- Penjual berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan.
- Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang bahwa berdasarkan poin kedua syarat materiil tersebut di atas, maka yang berhak menjual suatu tanah dan bangunan yang bersangkutan adalah pemiliknya. Selanjutnya dalam Pasal 1471 KUHPerdara jual beli atas barang yang bukan miliknya adalah batal, sehingga transaksi jual beli tanah oleh seseorang atas tanah yang orang tersebut bukan pemiliknya atau pemegang hak atas tanah tersebut bukan merupakan jual beli yang sah;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian di atas, maka hak milik atau hak atas tanah dapat diperoleh salah satunya dengan cara membeli yang mana proses jual beli tersebut harus sesuai dengan syarat sah jual beli yang ditentukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1471 KUHPerdara;

Menimbang bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya, Tergugat tidak memiliki hak (lagi) atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 a *quo* atau dengan kata lain Tergugat tidak memiliki kapasitas untuk menjual tanah tersebut, maka segala perbuatan Tergugat (sebagai pemilik Hak Guna Bangunan sebelumnya namun telah berakhir) mengenai tanah tersebut tidaklah berdasar serta tidak memiliki implikasi apapun terhadap tanah tersebut. Dengan demikian perbuatan Tergugat menjual tanah a *quo* kepada Penggugat sebagaimana didalakan Penggugat tidak dapat dibenarkan karena Tergugat tidak ada hak atas tanah

Halaman 14 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag



tersebut sehingga secara hukum jual beli atas objek tanah sengketa *a quo* antara Tergugat dan Penggugat tidak sah dan batal demi hukum karena tidak memenuhi objek perjanjian (hal tertentu), sebagaimana digariskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena jual beli antara Tergugat dan Penggugat dinyatakan tidak sah, maka Penggugat bukanlah pemilik sah dari tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20 yang terletak di Desa Balai Karang, Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat karena pada saat Penggugat membeli tanah tersebut (sebagaimana dalil gugatan Penggugat) tanah tersebut statusnya kembali kepada pemegang hak atas tanah yang dilekati Hak Guna Bangunan sebelumnya (*tidak dijelaskan apakah itu Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, atau Tanah Hak Milik*);

Menimbang bahwa terhadap bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dilakukan oleh SARIDI *in casu* Penggugat (*vide* P-4, P-1) yang menerangkan bahwa Tergugat adalah pihak yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek tersebut. Hal tersebut tidak serta merta membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah tersebut, hal tersebut semata-mata hanya menegaskan bahwa saat pembayaran pajak tersebut dilakukan, tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikuasai/ditempati oleh Penggugat oleh karena itu sudah merupakan kewajiban baginya untuk membayar PBB atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah dan bangunan dengan SERTIPIKAT atau BUKU TANAH HAK: GUNA BANGUNAN NO. 20 dengan yang terletak di Desa Balai Karang Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat merupakan tanah hak milik Penggugat, maka dengan demikian petitum ke-2 Penggugat beralasan untuk ditolak;

Halaman 15 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag



Menimbang bahwa terhadap petitum ke-3 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan tergugat yang tidak kooperatif adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa konteks petitum ke-3 Penggugat ini adalah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak kooperatif dalam hal pengurusan proses pembuatan Akta Jual Beli di Notaris/PPAT untuk Penggugat gunakan sebagai dasar mengajukan permohonan balik nama dari nama Tergugat ke nama Penggugat. Sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan petitum kedua, oleh karena antara Tergugat dan Penggugat dianggap tidak terjadi proses jual beli yang sah atas objek sengketa *a quo* karena Tergugat tidak memiliki hak atas objek sengketa tersebut, maka segala hal ikhwal mengenai tanah tersebut tidak ada kaitan atau hubungannya lagi dengan Tergugat terlebih bagi Penggugat karena tanah tersebut kembali kepada pemegang hak atas tanah yang dilekati Hak Guna Bangunan sebelumnya, maka dengan demikian petitum ke-3 Penggugat beralasan untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-4 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sanggau melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dapat digunakan oleh Penggugat untuk mengajukan Permohonan BALIK NAMA dari nama SHIRLYNA ke nama SARIDI dan mengajukan Permohonan Perubahan Hak dari HAK GUNA BANGUNAN menjadi HAK MILIK atas nama SARIDI di Kantor Notaris/PPAT atau di Kantor ATR/ BPN Sanggau, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan petitum ke-2 sebelumnya, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah objek sengketa *a quo in casu* tanah dengan SERTIPIKAT atau BUKU TANAH HAK: GUNA BANGUNAN NO. 20 dengan yang terletak di Desa Balai Karang Kecamatan Sekayam, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat, maka petitum ke-4 Penggugat beralasan untuk ditolak;

*Halaman 16 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*



Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu petitum ke-1 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum gugatan ke-1 sampai dengan petitum gugatan ke-4 dinyatakan ditolak, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 192 RBg Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, 192 RBg dan pasal-pasal lain yang berkaitan dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah, tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.557.000,00 (lima juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sanggau, pada hari Jumat tanggal 16 Februari 2024 oleh Wakibosri Sihombing, S.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Nur Hafizh, S.H., dan Bahara Ivanovski Stevanus Napitupulu, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 19 Februari 2024 oleh Wakibosri Sihombing, S.H., sebagai Hakim Ketua, Novitasari Tri Haryanti, S.H., M.H., dan Bahara Ivanovski Stevanus Napitupulu, S.H.,

*Halaman 17 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh Diah Purwadani, S.H., M.H., sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novitasari Tri Haryanti, S.H., M.H.

Wakibosri Sihombing, S.H.

Bahara Ivanovski Stevanus Napitupulu, S.H.

Panitera,

Diah Purwadani, S.H., M.H.

## Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	Rp	75.000,00
3. Panggilan	Rp	386.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
5. Penggandaan	Rp	16.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp	5.000.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
8. Meterai	Rp	10.000,00
9. Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah	Rp	5.557.000,00

(lima juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 halaman Putusan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Sag