



**P U T U S A N**  
**Nomor 18/Pdt.G/2024/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:

**Haryanto Tan**, bertempat tinggal di Jalan Langsung Rt. 035 Rw. 013, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Tanjung Selor Hilir, Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Kalimantan Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jaya Wardhana, S.H., M.Kn., dan Boris Halason Butar-Butar, S.H., Advokat - Pengacara - Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Firm Jaya Wardhana, S.H., M.Kn. & Partners yang berkedudukan di Jalan Gapensi, No.160, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Kalimantan Utara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 2411/SKK/PDT/LF-JWP/V/2024 tanggal 31 Mei 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor nomor 62/sk/2024/PN Tjs tanggal 27 Juni 2024, sebagai **Penggugat**;

I a w a n

**Caco**, bertempat tinggal di Jl. Semangka Kelurahan/desa Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara. Sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal pastinya, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Memperhatikan hasil pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*);

*Hal. 1 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 27 Juni 2024 dengan Nomor Register 18/Pdt.G/2024/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah hal-hal sebagai berikut :

**KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT**

1. Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6404050710780003; (**Vide Bukti Surat P-1**)
2. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2008 antara Penggugat/Pembeli dengan Tergugat/Penjual telah terjadi jual beli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara);
3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas gagalnya sdr. Caco/Tergugat memenuhi tanggung jawab sebagai Pihak Penjual yang tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

**KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) TERGUGAT**

1. Bahwa Tergugat selaku Penjual telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dengan cara tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir),

*Hal. 2 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara) yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat/pembeli dengan Tergugat/Penjual;

2. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugatmenggugat Caco sebagai **TERGUGAT**;

## OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah sebidang tanah Perbatasan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perbatasan Riyanto  
Timur : Tanah Perbatasan Erika Maya Swenia  
Selatan : Tanah Perbatasan Jenni Tan  
Barat : Jalan Jeruk

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 objek tersebut disebut dengan "**OBJEK SENGKETA**"

## FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Transaksi Jual Beli atas Objek Sengketa dengan harga yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) dan pada saat terjadi jual beli tersebut telah dibuatkan kuitansi jual beli tertanggal 14 Mei 2008; (**Vide Bukti Surat P-2**)
2. Bahwa atas jual beli antara Penggugat dan tergugat telah pula dibuatkan Surat Pernyataan tertanggal 15 Mei 2008 yang ditanda

Hal. 3 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs



tangani oleh Penggugat dan Tergugat; (**Vide Bukti Surat P-3**)

3. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang sejumlah 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah), secara tunai kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat; (**Vide Bukti Surat P-4**)
4. Bahwa sejak Objek Perkara tersebut dibeli dan dikuasai oleh penggugat, Penggugat membangun 1 Unit bangunan semi permanen dengan ukuran +/- 5x8 Meter yang digunakan sebagai tempat usaha potong rambut, dan dibekang bangunan tersebut penggugat juga membuat pembatas yang digunakan sebagai kandang ayam dengan ukuran +/- 15x15 Meter;
5. Bahwa sebelumnya sejak tahun 2015 Penggugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas Obyek Sengketa tersebut dari nama Tergugat (**CACO**) menjadi nama Penggugat (**HARYANTO TAN**) namun ternyata Tergugat sampai sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggal pastinya;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan tergugat melalui tetangga dan orang sekitar tempat tinggalnya dan ternyata sudah tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sampai dengan sekarang ini;
7. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Objek Sengketa dari nama **CACO** (Tergugat) menjadi bernama **HARYANTO TAN** (Penggugat), namun ternyata Penggugat terkendala dalam memproses balik nama dikarenakan persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dengan dasar surah Sertifikat Hak Milik harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli 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

Hal. 4 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs



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”;

8. Bahwa karena kurangnya pemahaman hukum dari Penggugat sehingga baru sekarang Penggugat mengetahui jika jual beli atas sebidang tanah dengan dasar Surat Sertifikat Hak Milik wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwilayah hukum Kabupaten Bulungan;
9. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kabupaten Bulungan, dan Penggugat telah berupaya mendatangi Tergugat untuk dapat bersama-sama menghadap ke PPAT, guna menyelesaikan pembuatan dan Menandatangani Akta Jual Beli atas Sertifikat Objek Sengketa, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sampai dengan sekarang ini;
10. 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;
11. 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.

*Hal. 5 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*





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”;

12. 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 sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat;
13. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dilaksanakan dengan benar, terang dan sah menurut hukum, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli sesuai dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim pemeriksa dan mengadili perkara a quo untuk **menyatakan jual beli atas Sertifikat Hak Milik Obyek Sengketa adalah sah menurut hukum;**
14. Bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum, sehingga dengan demikian **Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa tersebut;**
15. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat, artinya kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melakukan penyelesaian terlebih dahulu proses peralihan hak atau Akta Jual Beli atas obyek sengketa dihadapan PPAT sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian Tergugat telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum;**

*Hal. 6 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



16. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah, maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah Objek Sengketa tersebut, dan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menyatakan **memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** di wilayah hukum Kabupaten Bulungan dan melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama Sertifikat obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa tersebut;
17. Bahwa Objek Sengketa atas nama **CACO** (Tergugat) 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;

#### **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 yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### **PRIMER**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor),

*Hal. 7 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perbatasan Riyanto  
Timur : Tanah Perbatasan Erika Maya Swenia  
Selatan : Tanah Perbatasan Jenni Tan  
Barat : Jalan Jeruk

adalah jual beli yang Sah menurut hukum;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara) atas nama Pemegang Hak CACO (Tergugat) menjadi nama HARYANTO TAN (Penggugat);
5. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT di wilayah hukum Kabupaten Bulungan, apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT di wilayah hukum Kabupaten Bulungan, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor),

Hal. 8 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs





Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkaraini;

**SUBSIDER**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Demikian Gugatan ini Penggugat ajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan atas perkenan Ketua/Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat, sebelumnya diucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat hadir kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan (surat tercatat) tanggal 27 Mei 2024 untuk persidangan tanggal 8 Juli 2024 dan melalui pengumuman panggilan sidang tanggal 9 Juli 2024 untuk persidangan tanggal 12 Agustus 2024, dan tanggal 14 Agustus 2024 untuk persidangan tanggal 19 September 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu

*Hal. 9 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



tentang apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa untuk membuktikan apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama HARYANTO TAN, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopi Kwitansi pembelian tanah atas nama HARYANTO TAN tanggal 14 Mei 2008, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara CACO dengan HARYANTO TAN tanggal 15 Mei 2008, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopi Sertifikat Hak Milik, Nomor. 2593 atas nama Pemegang Hak CACO yang di tandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Ir. Dobuk Hasibuan, MS tanggal 2 Mei 1998, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah tanggal 2 Januari 2024, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopi Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 30 Mei 2024, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda bukti P-6;

Fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-6 tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta divalidasi pada aplikasi Sistem Informasi Pengadilan (*e-court*), kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Kuasa Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi I Gede Putra Wijaya, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

*Hal. 10 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat ingin membalik nama di sertifikat tanah yang ia beli dari Tergugat namun tidak bisa karena Tergugat tidak tahu sekarang berada dimana;
  - Bahwa Sertifikat tanah tersebut atas nama CACO;
  - Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut dulunya milik Tergugat kemudian dibeli oleh Penggugat;
  - Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut terletak di jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kabupaten Bulungan;
  - Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut didepan berbatasan dengan jalan jeruk, sebelah kiri dengan Cece jeni, sebelah lagi dengan anggota Dewan dan belakang tanah tersebut masih kosong;
  - Bahwa yang Saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - Bahwa Saksi tahu karena saat itu Saksi sempat PSG/kerja di Toko milik Penggugat dan Saksi mendengarnya;
  - Bahwa yang Saksi dengar Tergugat menawarkan tanahnya itu kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak melihat pada saat Penggugat menyerahkan uang pembelian tanah tersebut kepada Tergugat;
  - Bahwa yang Saksi tahu dibawah tangan jual beli tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi pernah lihat Sertifikat tanah tersebut karena ditunjukkan oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu keberadaan Tergugat dimana sekarang ini;
  - Bahwa tahun 2008 Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat;
  - Bahwa yang Saksi tahu luas dari tanah tersebut sekitar 450 meter persegi dengan ukuran panjang sekitar 30 meter dan lebar sekitar 15 meter;
2. Saksi Suprpto, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Tergugat dulunya tukang Saksi dan tidak ada hubungan keluarga dengan para pihak;

Hal. 11 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat ingin membalik nama di sertifikat tanah yang ia beli dari Tergugat namun tidak bisa karena Tergugat tidak tahu sekarang berada dimana;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut atas nama CACO;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut dulunya milik Tergugat kemudian dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut terletak di jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat karena Penggugat pernah cerita kepada Saksi bahwa ia mau beli tanah Tergugat;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga Rp100.000.000,00(seratus juta rupiah);
- Bahwa yang Saksi tahu Tergugat orang Pendatang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait asal –usul dari tanah tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu diatas tanah tersebut sekarang ada Barbershop milik Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ingat tahun 2008 Penggugat membeli tanah tersebut dari tergugat;
- Bahwa tidak ada orang lain yang keberatan terkait dengan Penguasaan tanah tersebut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2024, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, di mana hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

*Hal. 12 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*

#### Disclaimer

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



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;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, tidak datang menghadap dan pula tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan sesuatu halangan yang sah, maka perkara ini akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 125 HIR/149 RBg;

Menimbang, bahwa sekalipun pihak 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 gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan/atau beralasan hukum juga harus diteliti apakah gugatan Penggugat memiliki materi yang bertentangan dengan hukum atau tidak, hal ini sesuai dengan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg yang berbunyi “barangsiapa mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang itu harus membuktikan adanya hak atau kejadian itu”;

Menimbang, bahwa dalam menangani perkara yang diperiksa secara verstek/tanpa hadirnya Tergugat pada awalnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman

*Hal. 13 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*





Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan untuk menilai beralasan atau tidaknya suatu gugatan dan potensi pelanggaran hukum dalam gugatan hanya dari posita gugatan (Dalam menjatuhkan putusan secara verstek tidak diperlukan pembuktian, Hakim dapat mengabulkan gugatan kecuali gugatan tidak beralasan atau melanggar hukum, hal ini cukup dilihat dari posita surat gugatan, Pasal 125 ayat 1 HIR), namun ketentuan aktual mengenai hal tersebut dijelaskan kembali oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dengan kaidah jikalau “Putusan dapat dijatuhkan secara verstek apabila para pihak telah dipanggil secara sah dan patut sesuai ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR, namun apabila gugatan dikabulkan maka harus didukung dengan bukti permulaan yang cukup” sehingga dalam perkara *verstek* tetap dibutuhkan proses pembuktian;

Menimbang, bahwa dalam pandangan Majelis Hakim kedua Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) tersebut memberikan petunjuk untuk senantiasa bersikap teliti dan memegang prinsip kehati-hatian dalam memutus meskipun Tergugat secara nyata tidak pernah hadir dalam persidangan, tidak mengajukan sangkalan dan tidak pula membela kepentingannya, bukan berarti secara mutatis-mutandis Tergugat dapat dihukum atas suatu gugatan yang tidak beralasan hukum juga atas suatu gugatan yang bersifat melawan hukum, maka pantaslah jikalau Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan memberi petunjuk agar menyelaraskannya berdasarkan bukti permulaan yang cukup, dimana dalam perkembangan praktik peradilan perdata juga terbuka kemungkinan untuk melakukan pembuktian seluas-luasnya dalam perkara *verstek* sebagaimana dalam Buku Format (Template) Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Lingkungan Peradilan Umum (Kamar Perdata) dan fungsi Majelis Hakim adalah untuk mengujinya sehingga dari proses pembuktian tersebut didapati kesimpulan mengenai beralasan hukum atau tidaknya suatu

*Hal. 14 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



gugatan serta apakah di dalam suatu gugatan terkandung sifat melawan hukumnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-6, serta Saksi-Saksi sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR/ Pasal 189 ayat (2) RBg, maka Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan, oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena terkait dengan petitum-petitum lainnya maka setelah petitum lainnya dipertimbangkan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum pertama tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Penggugat yang meminta untuk menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Propinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perbatasan Riyanto  
Timur : Tanah Perbatasan Erika Maya Swenia  
Selatan : Tanah Perbatasan Jenni Tan  
Barat : Jalan Jeruk

adalah jual beli yang Sah menurut hukum, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa Kwitansi pembelian tanah atas nama HARYANTO TAN tanggal 14 Mei 2008, yang bertuliskan sudah

*Hal. 15 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dari Haryanto Tan (Penggugat) dan telah ditandatangani oleh Caco (Tergugat) yang berisi untuk pembayaran Pembelian Tanah jalan Jeruk seluas  $15 \times 30 \text{m}^2 = 450 \text{m}^2$  sertipikat hak milik No.2593/Kelurahan Tanjung Selor Ilir A/N Caco dengan nilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara CACO dengan HARYANTO TAN tanggal 15 Mei 2008, yang bertuliskan yang bertandatangan Caco (Tergugat) dan Haryanto Tan (Penggugat) menyatakan Tergugat menjual tanah kepada Penggugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atas tanah sertipikat nomor 02593, luas 450m<sup>2</sup> a.n Caco, terhadap bukti tersebut Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, menurut hemat Majelis Hakim terhadap dalam pertimbangan tentang sah atau tidaknya suatu alat bukti tertulis yang diajukan oleh pihak Penggugat, dan tentang penilaian terhadap alat bukti aquo sepenuhnya merupakan kewenangan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, dan sepanjang telah dinyatakan alat bukti baik dari Penggugat sebagai alat bukti yang sah, maka alat bukti aquo dapat dijadikan sebagai bukti yang sah di persidangan bagi Penggugat untuk dipergunakan menguatkan dalil-dalilnya, dan mengenai bukti surat berupa kuitansi pembayaran sejumlah uang (P-2), dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Tergugat dengan Penggugat (P-3) sesuai dengan aslinya yang mana bukti tersebut menerangkan untuk pembayaran jual beli tanah dalam perkara aquo tersebut sehingga Majelis menilai bukti surat tersebut dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada bagian fakta-fakta hukum poin 1, poin 2, dan poin 3 dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Kwitansi pembelian tanah atas nama HARYANTO TAN tanggal 14 Mei 2008, bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara CACO dengan HARYANTO TAN tanggal 15 Mei 2008, dan bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Milik, Nomor. 2593 atas nama Pemegang Hak CACO yang di tandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan Ir. Dobuk Hasibuan, MS tanggal 2 Mei 1998, bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat

*Hal. 16 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*

#### Disclaimer

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



sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan selanjutnya Tergugat menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi I Gede Putra Wijaya yang menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena saat itu Saksi sempat bekerja di Toko milik Penggugat dan Saksi mendengarnya bahwa saksi dengar Tergugat menawarkan tanahnya itu kepada Penggugat pada tahun 2008 dan dihubungkan dengan keterangan saksi Suprpto yang menerangkan bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Penggugat pernah cerita kepada Saksi bahwa penggugat mau beli tanah Tergugat dan saksi Tergugat karena Tergugat dulunya tukang Saksi dan yang Saksi ingat tahun 2008 Penggugat membeli tanah tersebut dari tergugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis mempertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan 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 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 :

*Hal. 17 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



*"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 KUHPerdata 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-2 dan P-3 maka dapat diketahui jika pada tanggal 15 Mei 2008, Penggugat telah melakukan transaksi dengan Tergugat untuk pembelian tanah dengan luas 450m2 (empat ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2593 atas nama Caco dengan nilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) (vide Bukti P-4) dihubungkan keterangan saksi I Gede Putra Wijaya dan saksi

*Hal. 18 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*





Suprpto, oleh karenanya dalam hal ini menurut Majelis Hakim bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Tergugat sepakat untuk menjual tanah miliknya kepada Penggugat dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (vide bukti P-2 dan P-3) dan atas kesepakatan tersebut telah diikuti pula dengan penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah oleh Tergugat (vide bukti P-4) serta dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat bahwa tanah tersebut telah diusahakan oleh Penggugat dengan terdapat bangunan Barbershop milik Penggugat, kandang ternak ayam, dan terdapat lahan kosong yang sudah dibersihkan oleh Penggugat;

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 sebidang tanah objek sengketa, (sebagaimana bukti P-2, P-3 dan P-4) telah sesuai dengan ketentuan jual beli menurut KUHPerdata, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tersebut telah sah menurut hukum, sehingga terhadap petitum kedua tersebut dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHP Perdata, 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"*;

*Hal. 19 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



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 KUH Perdata;

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;

*Hal. 20 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



Dikaji dari aspek teoritik dan praktek peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1919, Hoge Raad Belanda dalam Arrestnya tanggal 18 Februari 1853, 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 KUHPerdato unsur “kesalahan” (*schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dolus*), adanya unsur “kelalaian” (*Negligence cula*) dan adanya alasan pembeda dan pemaaf (*rechtsvaardigingsround*);

4. Ada Kerugian;

Pada dasarnya, kerugian dalam konteks pasal 1365 KUHPerdato menurut Yurisprudensi selain dikenal dengan bentuk kerugian materiil, juga berupa kerugian immateril 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

*Hal. 21 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



(*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 PPAT, namun penyelesaian administrasi tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;

Menimbang, bahwa setelah melakukan transaksi jual beli tanggal 15 Mei 2008 tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan Melawan Hukum maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum ketiga gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat dan kelima Penggugat maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena dikabulkannya petitum kedua gugatan yang pada pokoknya ialah menyatakan jual beli dalam perkara ini adalah jual beli yang sah menurut hukum maka secara hukum Penggugat merupakan pemilik sah tanah objek sengketa, maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap petitum keempat dan kelima merupakan hal dan mengandung pengertian yang sama sehingga Majelis Hakim berpandangan petitum-petitum tersebut menjadi satu kesatuan maka dalam hal ini Penggugat berhak untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama objek sengketa baik kepada Penggugat untuk memperoleh hak atas obyek sengketa termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT di wilayah Kabupaten Bulungan, maka petitum keempat dan kelima gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, maka Majelis Hakim

*Hal. 22 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*



berpendapat bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 181 HIR/192 RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga petitum keenam Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* untuk seluruhnya oleh karena itu petitum pertama dari Penggugat dapat dikabulkan, sebagaimana diatur dalam pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg;

Memperhatikan, Pasal 118 HIR/142 RBg, pasal 125 Ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg, Pasal 163 HIR/283 RBg, Pasal 178 HIR/189 RBg, KUHPerdara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara *verstek*;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten

*Hal. 23 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Perbatasan Riyanto;  
Timur : Tanah Perbatasan Erika Maya Swenia;  
Selatan : Tanah Perbatasan Jenni Tan;  
Barat : Jalan Jeruk;

adalah jual beli yang sah menurut hukum;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, karena tidak menyelesaikan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara) atas nama Pemegang Hak CACO (Tergugat) menjadi nama HARYANTO TAN (Penggugat);
6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT di wilayah hukum Kabupaten Bulungan, apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT di wilayah hukum Kabupaten Bulungan, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2593 tanggal 02-05-1998, Gambar situasi Nomor 133/TSI/1998 tanggal 02-05-1998 Luas 450 M2 atas nama Pemegang Hak Caco, terletak di Jalan Jeruk, Kelurahan Tanjung Selor Ilir (Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Hilir), Kecamatan Tanjung Palas (Sekarang Kecamatan Tanjung Selor), Kabupaten

Hal. 24 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Tjs

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulungan, Provinsi Kalimantan Timur (Sekarang Provinsi Kalimantan Utara);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.021.000,00 (dua juta dua puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Selasa tanggal 22 Oktober 2024 oleh kami, Joshua Agustha, S.H., M.Kn., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Christofer, S.H., dan Mifta Holis Nasution, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh M. Sholeh, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Penggugat, dan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,  
Ttd

Hakim Ketua,  
Ttd

Christofer, S.H.  
Ttd

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

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

Panitera Pengganti,  
Ttd

M. Sholeh, S.H.

Hal. 25 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/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

## Rincian Biaya Perkara:

Pendaftaran	: Rp30.000,00
ATK	: Rp75.000,00
Biaya Panggilan	: Rp366.000,00
Biaya PNBP Panggilan	: Rp20.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp1.500.000,00
Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp10.000,00
Biaya Redaksi	: Rp10.000,00
Biaya Meterai	: <u>Rp10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp2.021.000,00

(dua juta dua puluh satu ribu rupiah)

Hal. 26 dari 26 hal Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/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)