



**PUTUSAN**

**Nomor 18/Pdt.G/2018/PN Tjs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DJUNAIDY**, Pekerjaan Konsultan, Bertempat tinggal di Jl. Bayangkara RT. 95 RW. 36 Kel. Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Kalimantan Utara, disebut sebagai **PENGUGAT**;

**Lawan**

**A L I B**, Pekerjaan Petani, Bertempat tinggal dahulu beralamat di Jl. Mulawarman Desa Bumi Rahayu Tanjung Selor ( KM. 9 ) Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**Hj. FATMAH**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Bertempat tinggal dahulu beralamat di Jl. Agatis RT.17 No.11 Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, disebut sebagai **TERGUGAT II** ;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada tanggal 4 Oktober 2018 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2018/PN.Tjs telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 15 Juni 2003 antara Tergugat I dan Tergugat II pernah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Bumi Rahayu, Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tanggal 07 Februari 1994 atas nama pemegang hak ALI. B, seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan bapak Trubus

Selatan : berbatasan dengan bapak Satiran

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 1 dari 11.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : berbatasan dengan Sirkuit  
Timur : berbatasan dengan bapak Kadir
2. Bahwa, pada tahun 2013 Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat II dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat II dan setelah itu Tergugat II menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tanggal 07 Februari 1994, seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi), atas nama pemegang hak ALI. B kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai;
  3. Bahwa, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan;
  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 II, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
  6. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II 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,
  7. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah awalnya antara Penggugat dengan Tergugat II adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;
  8. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, kemudian pada tahun 2013 tanah tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 2 dari 11.

#### 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

sekarang tanpa pernah ada permasalahan ataupun keberatan baik dari Tergugat II, maupun pihak lainnya.;

9. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 atas nama pemegang hak ALI. B (Tergugat I) menjadi bernama DJUNAIDY (Penggugat), namun ternyata Penggugat terkendala dalam memproses balik nama dikarenakan persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dan hak milik harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;
10. 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 I untuk menyelesaikan administrasi tersebut namun tidak pernah bertemu dengan Tergugat I ;
11. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi/maupun mencari keberadaan Tergugat I melalui kerabat terdekat, saudara maupun kunjungan langsung, akan tetapi Tergugat I tidak pernah memenuhi panggilan dan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa perbuatan Tergugat I yang pergi dengan tanpa menyelesaikan terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat I tidak ketahui tempat tinggalnya lagi , maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor berkenan untuk

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 3 dari 11.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memanggil para pihak yang berperkara dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tertanggal 07 Februari 1994, atas nama ALI. B seluas 7.500 M2 (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang berada di Desa Bumi Rahayu Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan bapak Trubus
  - Selatan : berbatasan dengan bapak Satiran
  - Barat : berbatasan dengan Sirkuit
  - Timur : berbatasan dengan bapak Kadir
3. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tertanggal 07 Februari 1994, atas nama ALI. B seluas 7.500 M2 (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang berada di Desa Bumi Rahayu Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II adalah sah;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat hadir sendiri dipersidangan, dan sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir tanpa alasan yang sah menurut hukum walaupun telah dipanggil secara sah sebanyak 3 (tiga) kali yaitu Tergugat I Tanggal 8 Oktober 2018, Tanggal 12 Oktober 2018, 13 November 2018 dan Tergugat II Tanggal 8 Oktober 2018, Tanggal 7 November 2018 dan tanggal 7 Desember 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena setelah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 4 dari 11.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Kwitansi Pembelian Tanah Di Desa Bumi Rahayu dengan Ukuran 75 x 100 m oleh H. Djunaidy dari Hj. Fatmah, tertanggal 9 Maret 2013 sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Tanah atas nama ALI. B tertanggal 07 Februari 1994 sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P.2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diajukan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

## 1. CADI

- Bahwa saksi tahu mengenai tanah yang di beli oleh Pengugat terhadap Tergugat;
- Bahwa benar Tanah tersebut berada di Rt. 1 Desa Bumi Rahayu Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan;
- Bahwa benar Luas tanah yaitu 100 x 75 M<sup>2</sup> atau 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa benar surat yang dimiliki Penggugat tersebut adalah Surat Setifikat Hak Milik atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu dimana letak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan bapak Trubus;
  - Selatan berbatasan dengan bapak satiran;
  - Barat berbatasan dengan Pagar Sirkuit;
  - Timur berbatasan dengan bapak kadir;
- Bahwa saksi tahu Sertifikat hak milik tanah tersebut atas nama sdr. ALI B (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. ALI B (Tergugat I), dan saksi kenal karena dekat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan sdr. ALI B (Tergugat I) sekarang dan keluarga dari sdr. ALI B (Tergugat I)juga tidak tahu keberadaannya sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sdr. ALI B (Tergugat I), sudah menjual tanah tersebut kepada sdri. Hj. FATMAH (Tergugat II);

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 5 dari 11.

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu maksud Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri karena Penggugat hendak balik nama Sertifikat tersebut atas nama Penggugat sedangkan keberadaan sdr. ALI B (Tergugat I) sekarang tidak diketahui lagi;

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

## 2. MISRAMIS T

- Bahwa saksi tahu mengenai tanah yang di beli oleh Pengugat terhadap Tergugat;
- Bahwa benar Tanah tersebut berada di Rt. 1 Desa Bumi Rahayu Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan;
- Bahwa benar Luas tanah yaitu  $100 \times 75 \text{ M}^2$  atau  $7.500 \text{ M}^2$  (tujuh ribu lima ratus meter persegi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan penggugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa benar surat yang dimiliki Penggugat tersebut adalah Surat Setifikat Hak Milik atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu dimana letak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan bapak Trubus;
  - Selatan berbatasan dengan bapak satiran;
  - Barat berbatasan dengan Pagar Sirkuit;
  - Timur berbatasan dengan bapak kadir;
- Bahwa saksi tahu Sertifikat hak milik tanah tersebut atas nama sdr. ALI B (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. ALI B (Tergugat I), dan saksi kenal karena dekat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan sdr. ALI B (Tergugat I) sekarang dan keluarga dari sdr. ALI B (Tergugat I) juga tidak tahu keberadaannya sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sdr. ALI B (Tergugat I), sudah menjual tanah tersebut kepada sdri. Hj. FATMAH (Tergugat II);
- Bahwa benar tanah tersebut Berupa Lahan dan sudah ada patok-patoknya;
- Bahwa Saksi tahu maksud Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri karena Penggugat hendak balik nama Sertifikat tersebut atas nama Penggugat sedangkan keberadaan sdr. ALI B (Tergugat I) sekarang tidak diketahui lagi;

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 6 dari 11.

### 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 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah objek sengketa pada tanggal 17 desember 2018 yang isinya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya seperti diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II setelah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum sebanyak 3 (tiga) kali panggilan tidak hadir tanpa ada alasan yang menurut hukum, oleh karenanya perkara ini akan diputus tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan penggugat adalah bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang dibelinya dari Tergugat II pada tahun 2013 seharga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan diberikan kepada Tergugat II secara tunai setelah itu Tergugat II menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tanggal 07 Februari 1994, seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi), atas nama pemegang hak ALI. B kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai dan pada tahun 2013 tanah tersebut ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang tanpa pernah ada permasalahan ataupun keberatan baik dari Tergugat I dan Tergugat II, maupun pihak lainnya. Pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan. Pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 atas nama pemegang hak ALI. B (Tergugat I) menjadi bernama DJUNAIDY (Penggugat), namun ternyata Penggugat terkendala dalam memproses balik nama dikarenakan persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dan hak milik harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang berwenang sementara Tergugat I sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti, sehingga Penggugat merasa kesulitan membaliknamakan objek sengketa dari Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;;

Bahwa dari bukti-bukti surat dan saksi-saksi, Penggugat menunjukan bahwa pada tahun 2013 telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II yang terletak di Desa

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 7 dari 11.

### 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

Bumi Rahayu, Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tanggal 07 Februari 1994 atas nama pemegang hak ALI. B (Tergugat I), seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) seharga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II adalah dibawah tangan;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti-bukti tersebut maka petitum ke-4 dari Penggugat yang menyatakan sah secara hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II atas tanah yang terletak di Desa Bumi Rahayu, Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tanggal 07 Februari 1994 atas nama pemegang hak ALI. B (Tergugat I), seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi), dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II sah, maka petitum ke-3 juga dapat dikabulkan, yaitu Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dari objek sengketa;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir tanpa alasan yang sah menurut hukum meskipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali, dan berdasarkan keterangan saksi CADI dan saksi MISRAMIS T, bahwa Tergugat I tidak diketahui ketahu lagi tempat tinggalnya yang pasti;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.2318 K/Sip/1990 menyatakan *Apabila Tergugat tidak mau atau tidak dapat menandatangani akta jual beli tanah, maka Penggugat dapat ditunjuk sebagai kuasa sah dari Tergugat yang mewakili Tergugat menandatangani akta jual beli tersebut sebagai pihak penjual;*

Menimbang, bahwa dalam proses perubahan nama dalam sertifikat tanah harus ada alasan hak yang melandasinya;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II dilakukan dibawah tangan (belum dibuatkan akta jual beli), sementara nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 masih atas nama pemegang hak ALI. B (Tergugat I) sedangkan Tergugat I sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, maka dengan mendasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut, Penggugat ditunjuk sebagai kuasa sah dari Tergugat yang mewakili Tergugat menandatangani akta jual beli terhadap objek sengketa;

Menimbang 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*

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 8 dari 11.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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”;*

Menimbang, bahwa dengan Penggugat ditunjuk sebagai kuasa sah dari Tergugat I yang mewakili Tergugat I menandatangani akta jual beli terhadap objek sengketa, maka petitum Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah penerima/pemegang kuasa dari Tergugat I untuk menjual/mengalihkan/ memindah tangankan tanah tersebut kepada orang lain/kepada Penggugat sendiri harus diubah menjadi ” menyatakan Penggugat ditunjuk sebagai kuasa sah dari Tergugat I yang mewakili Tergugat I menandatangani akta jual beli terhadap objek sengketa” oleh karena dengan dasar akta jual beli tersebut selanjutnya Penggugat dapat memproses perubahan nama dari Sertifikat Hak Milik No.58 atas nama Tergugat I (ALI.B) menjadi atas nama Penggugat (DJUNAIDY);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya gugatan Penggugat seluruhnya, maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya Tergugat I dan tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan 149 RBG, dan Putusan Mahkamah Agung RI No.2318 K/Sip/1990, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

## **MENGADILI**

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan Verstek ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tertanggal 07 Februari 1994, atas nama ALI. B seluas 7.500 M2 (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang berada di Desa Bumi Rahayu Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : berbatasan dengan bapak Trubus  
Selatan : berbatasan dengan bapak Satiran  
Barat : berbatasan dengan Sirkuit  
Timur : berbatasan dengan bapak Kadir
4. Menyatakan jual beli objek tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 58 tertanggal 07 Februari 1994, atas nama ALI. B seluas 7.500 M2 (Tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang berada di Desa Bumi Rahayu Kecamatan Tanjung Palas

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 9 dari 11.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bulungan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II adalah sah;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I 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;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.891.000,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari SENIN tanggal 24 DESEMBER 2018 oleh kami IMELDA HERAWATI.DP, SH.MH, selaku Ketua Majelis Hakim, RISDIANTO, SH. dan INDRA CAHYADI, SH,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 27 DESEMBER 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh NUR FADILAH SARI, SH Panitera Pengganti serta dihadiri pihak Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

**RISDIANTO, S.H.**

**IMELDA HERAWATI.DP, SH.MH**

**INDRA CAHYADI, SH,MH**

Panitera Pengganti,

**NUR FADILAH SARI SH**

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 10 dari 11.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Proses .....	:	Rp 50.000,00;
2. PNBP .....	:	Rp 30.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp 800.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp1.000.000,00;
5. Materai .....	:	Rp 6.000,00;
6. Redaksi .....	:	<u>Rp 5.000,00;</u>
Jumlah .....	:	Rp1.891.000,00;

( (satu juta delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Putusan Nomor 18/Pdt.G/2018/Pn Tjs halaman 11 dari 11.

#### 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)