



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**SITI SUMIATIN**, Warga Negara Indonesia, Nomor Induk Kependudukan 6404054301720003, Mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Semangka RT084/RW031, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Jaya Wardhana, S.H., M.Kn.**, Advokat-Pengacara-Konsultan Hukum-Pembela Umum pada Kantor **LAW FIRM JAYA WARDHANA S.H.M.Kn & PARTNERS** yang berkedudukan Jalan Gapensi No. 160 Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kec. Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Kalimantan Utara Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor **1049/SKK/PDT/JWP/X/2022** tanggal **13 Oktober 2022**, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari **Rabu** tanggal **19 Oktober 2022**;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

**IR. BASO LIBA HENDRA**, dahulu bertempat tinggal Jalan MT Haryono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat;

Setelah mendengarkan Penggugat;

Setelah membaca dan mempertimbangkan alat bukti surat-surat yang diajukan oleh Penggugat;

Setelah mendengar dan mempertimbangkan keterangan saksi-saksi di bawah sumpah yang diajukan oleh Penggugat;

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/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

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*) pada hari **Jumat** tanggal **27 Januari 2023**;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal **17 Oktober 2022** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari **Rabu** tanggal **19 Oktober 2022** dalam register Nomor **41/Pdt.G/2022/PN Tjs**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6404054301720003;
2. Bahwa pada tanggal 25 Mei 2015 antara Penggugat/Pembeli dengan Tergugat (sdr Ir. Baso Liba Hendra /Penjual) telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama sdr. Ir. Baso Liba Hendra;
3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas gagalnya sdr. Ir. Baso Liba Hendra memenuhi tanggung jawab sebagai Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

### KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama sdr. Ir. Baso Liba Hendra yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat/pembeli dengan Tergugat/Penjual sdr. Ir. Baso Liba Hendra;
- Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugat menggugat sdr. Ir. Baso Liba Hendra sebagai **TERGUGAT**;

### FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa, pada tanggal 25 Mei 2015 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Sanitasi/Taman Sanitasi;  
Timur : Jalan MT. Haryono;  
Selatan : Bapak M. Nurhidayat;  
Barat : Bapak Ruslimin BA;

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 tanah tersebut disebut dengan "**OBJEK SENGKETA**"

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), secara tunai (cash) kepada Tergugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kuitansi jual beli bermeterai tertanggal 25 Mei 2015;
3. Bahwa Objek sengketa pada saat terjadinya proses jual beli berdasarkan kuitansi jual beli bermeterai tertanggal 25 Mei 2015, masih berupa sertifikat induk dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 335 Tanggal 13-12-1999, dengan Surat Ukur Nomor 56/TSU/1999 tanggal 13-12-1999 dengan luas 334 M<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh empat meter persegi), atas nama pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra (Tergugat) dan belum dilakukan pemecahan sertifikat oleh Tergugat;
4. Bahwa pada tahun 2017 barulah Tergugat selesai melakukan pemecahan sertifikat dan kemudian Tergugat menyerahkan Sertifikat hasil pecahan dari sertifikat induk dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) kepada Penggugat;
5. Bahwa, ternyata setelah Penggugat memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) dari Tergugat, tidak dilakukan jual beli di depan PPAT, namun hanya dilakukan berdasarkan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat (Ir. Baso Liba Hendra);
6. 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,

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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”;

7. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat;
8. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dilaksanakan dengan benar, terang dan sah menurut hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan sah jual beli terhadap obyek sengketa,
9. Bahwa karena jual beli terhadap obyek sengketa tanah Penggugat dengan Tergugat adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa tersebut;
10. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat lalu ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang, kemudian pada Awal tahun 2022 Pengugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas Obyek Sengketa tersebut namun ternyata Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
11. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaannya melalui tetangga dan orang sekitar tempat tinggalnya dan ternyata sudah tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini;
12. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) dari nama Ir. Baso Liba Hendra (Tergugat) menjadi bernama SITI SUMIATIN (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

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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";

13. Bahwa karena kelalaian dan kurangnya pemahaman hukum dari Penggugat sehingga baru sekarang Penggugat baru mengetahui jika jual beli atas sebidang tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
14. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah berupaya mendatangi Tergugat untuk menyelesaikan administrasi tersebut dan untuk menghadap ke PPAT, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan sdr. Ir. Baso Liba Hendra dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini alamatnya terakhirnya;
15. 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;
16. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat, artinya kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melakukan penyelesaian terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
17. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan memberi kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat guna menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa sertifikat atas nama Tergugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tidak menimbulkan sengketa atau masalah hukum karena sertifikat atas nama Tergugat tersebut sampai saat ini memang benar atas nama Tergugat, dan yang menimbulkan masalah hukum adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, sehingga dengan demikian diketahui bahwa gugatan yang diajukan Penggugat masuk kompetensi Peradilan Umum dan wewenang Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

## TUNTUTAN HUKUM/ PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan memeriksa dan selanjutnya berkenan pula untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan sdr. Ir. Baso Liba Hendra / Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) yang berada di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan adalah jual beli yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Sanitasi/Taman Sanitasi;  
Timur : Jalan MT. Haryono;  
Selatan : Bapak M. Nurhidayat;  
Barat : Bapak Ruslimin BA;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang Hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) menjadi bernama SITI SUMIATIN (Penggugat);

7. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER

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

Demikian Gugatan ini Penggugat ajukan kepada Bapak Ketua/Mejelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan atas perkenan Ketua/Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat sebelumnya diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan dalam hal ini diwakilkan oleh Kuasa Hukum Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang di persidangan atau menyuruh orang lain sebagai kuasanya dan tidak hadirnya tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut dan sah, sebagaimana Relaas Panggilan Nomor **41/Pdt.G/2022/PN Tjs**, antara lain sebagai berikut:

1. Relaas Panggilan Kepada Tergugat pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2022;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022 karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;
3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Selasa tanggal 29 November 2022

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil dengan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tanjung Selor, 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;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan ada perubahan pada gugatannya sebagai berikut:

- Pada halaman 3 penulisan **Bapak Ruslimin Ba** dicoret paraf serta diberi tanggal dan diubah menjadi **Alm Bapak Yuslimin BA**;

Menimbang, bahwa ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*actori in cumbit probatio*", membebaskan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat, oleh karena itu, untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 640454301720003 atas nama SITI SUMIATIN yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 14 Desember 2017, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-1**;
2. Hasil cetak Kartu Keluarga Nomor 6404052209070023 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bulungan tanggal 23 Agustus 2021, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Kwitansi tanggal 25 Mei 2015, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 597 Kelurahan Tanjung Selor Hulu. Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 8 September 2017, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah NOP: 65.01.005.001.002-0806.0 yang diterbitkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Bulungan tanggal 1 Maret 2021, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 335 Kelurahan Tanjung Selor Ulu. Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 13

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1999, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti

**P-6;**

7. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 5 Oktober 2022, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-7;**

8. Hasil cetak foto, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-8;**

Menimbang, bahwa bukti surat dari **P-1** hingga **P-8** tersebut di atas dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bersesuaian, kecuali **P-6** berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak diperlihatkan aslinya dan **P-8** berupa hasil cetak foto;

Menimbang, bahwa bahwa fotokopi surat-surat bukti dari **P-1** sampai dengan **P-8** tersebut di atas telah pula diberi meterai cukup dan telah disahkan oleh pejabat pos, maka semua bukti surat tersebut akan dipertimbangkan, dikesampingkan, ditolak, atau lainnya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan **3 (tiga) orang** saksi, yaitu **Mohammad Idris, Retno Lestari** dan **Ali Purnomo**, yang telah diperiksa di persidangan di bawah sumpah/janji, kecuali terhadap saksi atas nama **Ali Purnomo** yang memberikan keterangan tidak di bawah sumpah/janji, yang semuanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. **Mohammad Idris:**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi adalah tetangga Tergugat;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan MT. Hayono RT. 12, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa saksi tinggal disana sejak menjadi PNS tahun 1973 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Ketua RT;
- Bahwa saksi menjadi sebagai Ketua RT sejak tahun 2012 sampai dengan bulan Oktober 2022;
- Bahwa ketika saksi menjabat sebagai Ketua RT, ada warga saksi yaitu Tergugat yang tinggal di Jalan MT. Hariyono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Tergugat berdekatan;
- Bahwa seingat saksi pada tahun 2015 terakhir kali saksi melihat Tergugat tinggal di Jalan MT. Hariyono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan mengapa Tergugat tidak tinggal disana lagi;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi rumah yang berada di Jalan MT. Hariyono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah Tergugat sudah dijual kepada pihak lain atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pernah ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui karena tidak ada laporan tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati di rumah Tergugat sekarang;
- Bahwa alamat lokasi adalah di Jalan MT. Hariyono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah di lokasi tersebut yaitu:
  - Utara = Sanitasi/Taman Sanitasi;
  - Timur = Jalan MT Hariyono;
  - Selatan = Rumah saksi;
  - Barat = Alm Bapak Yuslimin BA;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena hendak balik nama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat dan Tergugat adalah keluarga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembelian dilakukan di PPAT;
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Tergugat jaraknya sekitar 12 (dua belas) meter;
- Bahwa di lokasi tersebut ada rumah saksi, rumah saksi Retno Lestari lalu rumah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pekerjaan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal muasal tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di rumah saksi sejak tahun 1973;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Tergugat tinggal di rumah sengketa;
- Bahwa rumah di lokasi sengketa kosong, sebelumnya rumah milik Pak Arifin, lalu Pak Arifin pindah lalu di sewa oleh Tergugat;

Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/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 saksi tidak pernah berbincang dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita pernah membeli rumah tersebut;
- Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

## 2. Retno Lestari:

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi adalah tetangga Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan MT. Hariyono RT. 12, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat pernah tinggal di Jalan MT. Hariyono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa seingat saksi pada tahun 2015 terakhir kali Tergugat tinggal di Jalan MT. Hariyono RT. 12 Nomor 28, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui, saksi hanya mendengar bahwa rumah Tergugat dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, sepengetahuan saksi, rumah tersebut kosong namun sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat mengunjungi rumah tersebut untuk bersih-bersih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui selama rumah tersebut dibeli oleh Penggugat, apakah pernah terjadi jual beli kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung ketika proses jual beli;
- Bahwa kalau rumah saksi, sebelah timur rumah Tergugat, sebelah selatan rumah alm. Armedi, sebelah barat Pak Datuk, sebelah utara tanah kosong;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah di lokasi tersebut yaitu:
  - Utara = Sanitasi/Taman Sanitasi;
  - Timur = Jalan MT Hariyono;
  - Selatan = Bapak M Nurhidayat;
  - Barat = Alm Bapak Yuslimin BA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan jual beli terhadap tanah tersebut, saksi hanya mendengar dari tetangga bahwa rumah tersebut dijual dan yang membeli adalah Penggugat;

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan karena hendak balik nama karena Tergugat sudah tidak tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat dan Tergugat adalah keluarga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pembelian dilakukan di PPAT;
- Bahwa rumah di lokasi sengketa kosong, sebelumnya rumah milik Pak Arifin, lalu Pak Arifin pindah lalu di sewa oleh Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pekerjaan Tergugat adalah konsultan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti siapa yang lebih dulu tinggal di daerah tersebut, keluarga saksi atau Tergugat;;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keluarga Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang menguasai rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi jual belinya;
- Bahwa saksi pernah melihat Penggugat mengunjungi rumah tersebut namun sudah lama, saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi tidak pernah berbincang dengan Penggugat
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita pernah membeli rumah tersebut;
- Bahwa sekarang rumah tersebut kosong;
- Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

### 3. Ali Purnomo:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena saksi adalah adik kandung dari Penggugat;
- Bahwa saksi dimintai keterangan terkait jual beli rumah;
- Bahwa objek rumah berada di Jalan MT. Hariyono Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada tahun 2015 Tergugat meminta tolong kepada Penggugat karena Tergugat terlilit hutang dan rumah tersebut hendak disita;
- Bahwa Tergugat menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, kesepakatan harga yang ditawarkan oleh Tergugat adalah sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat namun saksi hadir ketika pengukuran yang dilakukan oleh BPN dan Ketua RT pada tahun 2015;

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/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 sepengetahuan saksi, setelah pemecahan sertifikat dan bukan di tahun 2015 karena pada tahun 2015 tidak langsung dipecah, sepengetahuan saksi sekitar tahun 2017;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut ketika dibeli oleh Penggugat ada perubahan;
- Bahwa sebelumnya ada pohon besar, sekarang ditebang dan sebelumnya kondisi rumah rusak sekarang sudah dicat ulang;
- Bahwa sebelum dijual kepada Penggugat, sebelumnya rumah tersebut tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi ikut mengecek dan merenovasi karena hendak dibuat café;
- Bahwa nama Ketua RT ketika pengukuran pada tahun 2015 adalah Sdr. Datu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses awal rumah tersebut terbentuk;
- Bahwa saksi tidak menyaksikan ketika penyerahan kuitansi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Penggugat dan Tergugat bertransaksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayarannya secara kontan atau kredit;
- Bahwa ukuran objek sengketa adalah 14 (empat belas) meter x 15 (lima belas) meter;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengklaim objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apabila jual beli tanah semestinya dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah ada penyerahan uang dan sertifikat atau belum;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah di lokasi tersebut yaitu:
  - Utara = Sanitasi/Taman Sanitasi;
  - Timur = Jalan MT Hariyono;
  - Selatan = Bapak M Nurhidayat;
  - Barat = Alm Bapak Yuslimin BA;
- Bahwa tanah tersebut tidak ditinggali, sejak tahun 2015 kosong;
- Bahwa tanah tersebut sudah sempat dipecah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa tidak langsung dibalik nama;

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/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

- Bahwa sertifikat induk atas nama BASO LIBA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sekarang dipecah menjadi berapa sertifikat dan setelah dipecah, sertifikat atas nama BASO LIBA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, ketika proses pemecahan, Tergugat ikut atau tidak;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat, saksi hanya mengetahui saja;
- Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa pada hari **Jumat** tanggal **27 Januari 2023**, 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 telah menyampaikan kesimpulan secara elektronik pada hari **Kamis** tanggal **2 Februari 2023**;

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;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana termuat di dalam surat gugatan Penggugat tanggal **17 Oktober 2022**;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor Jurusita pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan:

1. Relaas Panggilan Kepada Tergugat pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2022;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022 karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;
3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Selasa tanggal 29 November 2022

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya di Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata Tergugat tidak pernah hadir menghadap di persidangan dan ia tidak pula mengirimkan jawaban atau menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya yang sah serta tidak pula memberitahukan tentang alasan ketidakhadirannya itu, sekalipun ia telah dipanggil dengan sah dan patut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak bersedia menggunakan haknya atau Tergugat telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya terhadap surat gugatan Penggugat, sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 125 HIR/149 RBg terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini tanpa hadirnya pihak Tergugat (*verstek*);

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 surat gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan/atau beralasan hukum sesuai peraturan perundang-undangan serta hukum yang berlaku juga harus diteliti apakah gugatan Penggugat memiliki materi yang bertentangan dengan hukum atau tidak, yang mana 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 untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti **P-1** sampai dengan bukti **P-8**, serta 3 (tiga) orang saksi yakni **Mohammad Idris, Retno Lestari** dan **Ali Purnomo** sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dapatlah dimengerti jikalau kronologi gugatan dalam perkara ini dimulai ketika:

Penggugat pernah melakukan jual beli tanah dengan Tergugat atas objek tanah di **Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan** seluas **210 m<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi)** pada tanggal **25 Mei 2015** dengan harga sejumlah **Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)** dengan penyerahan uang secara tunai oleh Penggugat kepada Tergugat juga disertai dengan pembuatan **kuitansi jual beli bermeterai tanggal 25 Mei 2015** dan proses jual beli masih berupa **sertifikat induk dengan Sertifikat Hak Milik Nomor**

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**335 Tanggal 13-12-1999, dengan Surat Ukur Nomor 56/TSU/1999 tanggal 13-12-1999 dengan luas 334 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh empat meter persegi), atas nama pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra dan pada tahun 2017 barulah Tergugat selesai melakukan pemecahan sertifikat dan kemudian Tergugat menyerahkan Sertifikat hasil pecahan dari sertifikat induk yaitu berupa **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 m<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) kepada Penggugat;****

Menimbang, bahwa **pada tahun 2015** tanah tersebut ditempati dan/atau dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini tanpa ada keberatan dari Tergugat atau pihak lain namun Penggugat mendapatkan kesulitan ketika akan melakukan balik nama pada sertifikat tanah yang telah dibelinya tersebut dikarenakan Tergugat tidak dapat ditemukan dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia meskipun Penggugat telah mencarinya melalui kerabat terdekat, saudara maupun kunjungan langsung, sehingga Tergugat tidak dapat dihadapkan untuk melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat administrasi balik nama;

Menimbang, bahwa dari kronologi gugatan tersebut dapatlah diketahui inti pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli secara sah atas objek sengketa?
2. Apakah perbuatan Tergugat dalam bentuk tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum?

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 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

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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-seluasnya dalam perkara *verstek* sebagaimana dalam Buku Format (*Template*) Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Lingkungan Peradilan Umum (Kamar Perdata) Tahun 2019 dan fungsi Majelis Hakim adalah untuk mengujinya sehingga dari proses pembuktian tersebut didapati kesimpulan mengenai beralasan hukum atau tidaknya suatu gugatan serta apakah di dalam suatu gugatan terkandung sifat melawan hukumnya;

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 agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan sdr. Ir. Baso Liba Hendra / Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) yang berada di

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/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

Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan adalah jual beli yang sah menurut hukum, dan **petitum ketiga** yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sanitasi/Taman Sanitasi;

Timur : Jalan MT. Haryono;

Selatan : Bapak M. Nurhidayat;

Barat : Bapak Alm Yuslimin BA;

maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini mengenai permasalahan tanah maka secara otomatis memunculkan beban pembuktian kepada Penggugat melalui proses **pemeriksaan setempat** yang dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Majelis Hakim namun tidak dihadiri oleh pihak Tergugat pada hari **Jumat** tanggal **27 Januari 2023** di lokasi objek sengketa di **Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan** dengan hasil:

1. Luas tanah 210 (dua ratus sepuluh) meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan MT. Haryono;
  - b. Sebelah Barat berbatasan dengan Bapak Ruslimin BA;
  - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Sanitasi/Taman Sanitasi;
  - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak M. Nurhidayat;

Menimbang, bahwa batas-batas lokasi objek sengketa di surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat maka diperoleh hasil sebagai berikut:

Batas-Batas	Surat Gugatan	Hasil Pemeriksaan Setempat
Utara	Sanitasi/Taman Sanitasi	Sanitasi/Taman Sanitasi
Timur	Jalan MT. Haryono	Jalan MT. Haryono
Selatan	Bapak M. Nurhidayat	Bapak M. Nurhidayat
Barat	Bapak Ruslimin BA dan telah diubah dalam posita gugatan Alm Yuslimin BA	Bapak Alm Yuslimin BA

Menimbang, bahwa terhadap letak objek sengketa tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

adalah benar dan sesuai dengan letak objek sengketa yang telah dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek perkara dalam perkara ini yang telah diperiksa dan dicocokkan dengan **bukti P-4** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 597 tanggal 8 September 2017, di Kelurahan Tanjung Selor Hulu. Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, atas nama pemegang hak Ir. Baso Liba Hendra, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, **bukti P-5** berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah NOP: 65.01.005.001.002-0806.0 yang diterbitkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Bulungan tanggal 1 Maret 2021, dan **bukti P-7** berupa Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 5 Oktober 2022, menjelaskan bahwa Penggugat dapat menunjukkan dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, dan batas-batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai *apakah benar Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli secara sah atas objek sengketa?*;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli;

Menimbang, bahwa syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu:

1. Syarat Materiil;

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut;
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik sah sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual;

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa;

## 2. Syarat Formil;

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Hingga saat ini syarat formil dimana perjanjian jual beli dilakukan dihadapan PPAT lebih berfungsi sebagai syarat pendaftaran (karena pembelian hak atas tanah dapat melalui lelang, tidak dihadapan PPAT) dan bukti untuk mencegah timbulnya sengketa. Sehingga beberapa ahli menganggap bahwa hak telah beralih apabila syarat materiil telah terpenuhi. Namun demikian, apabila para pihak sepakat untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT, maka para pihak harus tunduk pada peraturan-peraturan yang mengatur mengenai jual beli hak milik atas tanah melalui PPAT baik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya

Menimbang, bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur secara tegas mengenai definisi jual beli, namun berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka prinsip jual beli yang dianut oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah *prinsip jual beli dengan hukum adat*, yaitu **terang dan tunai**;

Menimbang, bahwa **terang** berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi sedangkan **tunai** berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu **bukti P-4** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 597 tanggal 8 September 2017, di Kelurahan Tanjung Selor Hulu. Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, atas nama pemegang hak Ir.

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/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

Baso Liba Hendra, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan dengan **bukti P-6** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 335 Kelurahan Tanjung Selor Ulu. Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 13 Desember 1999;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama dan penuh dengan ketelitian dan membandingkan antara **bukti P-4 dan bukti P-6**, Majelis Hakim menemukan sebuah fakta mengenai keberadaan **bukti P-6** yang tidak bisa ditunjukkan aslinya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa **bukti P-4 merupakan hasil pemecahan bukti P-6 yang oleh Kantor Pertanahan Bulungan dinyatakan tidak berlaku lagi** sesuai dengan yang tercantum:

*"Hal lain-lain: Surat ukur ini ada pemecahan dari Surat Ukur No. 56/TSU/1999, Tanggal 13 Desember 1999. Dengan terbitnya Surat Ukur ini, Surat Ukur tersebut diatas dinyatakan tidak berlaku lagi"*

Menimbang, bahwa setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi serta memperhatikan **bukti P-3** berupa Fotokopi Kwitansi pembelian sebidang tanah+rumah yang terletak di Jalan MT. Haryono RT 12 No 28, Tanjung Selor dengan ukuran luas P=15m, L=14m, SHM atas nama Ir Basoliba Hendra, sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang diterima oleh Ir. Basoliba Hendra, di Tanjung Selor, pada tanggal 25 Mei 2015, **bukti P-4** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 597 tanggal 8 September 2017, di Kelurahan Tanjung Selor Hulu. Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, atas nama pemegang hak Ir. Baso Liba Hendra, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, **bukti P-5** berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah NOP: 65.01.005.001.002-0806.0 yang diterbitkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Bulungan tanggal 1 Maret 2021, dan **bukti P-7** berupa Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 5 Oktober 2022, dapat **diperoleh fakta bahwa** Penggugat telah melakukan jual beli terhadap tanah di Jalan MT. Haryono RT 12 No 28, Tanjung Selor dengan ukuran luas P=15m, L=14m, SHM atas nama Ir Basoliba Hendra, sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kepemilikan tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap sebidang tanah sebagai objek yang disengketakan seluas 210 m<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi);

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, maka **petitum kedua** dan **petitum ketiga** Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keempat** Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 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*";

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau di hadapan PPAT adalah untuk tertib administrasi pertanahan serta untuk memberikan perlindungan hukum atau memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menentukan apakah perbuatan Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka terlebih dahulu akan dijelaskan mengenai kriteria untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dalam pengertian pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa ada 4 (empat) kriteria yang dipakai sebagai tolak ukur untuk menentukan telah terjadinya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum yang selama ini dipakai dalam hukum perdata di Indonesia dan telah menjadi Yurisprudensi tetap, yakni:

1. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur (hukum tertulis);
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
3. Bertentangan dengan hak orang lain (hak subyektif orang lain);
4. Bertentangan dengan kepatutan dan perilaku terpuji di dalam masyarakat (asas kepatutan, ketelitian dan sikap kehati-hatian yang

Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat);

Menimbang, bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum, tidak disyaratkan adanya keempat macam kriteria tersebut secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, berarti telah terpenuhi pula syarat untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dirinya sebagai pihak yang memiliki dan menguasai tanah objek sengketa perkara ini sebagaimana telah terurai dalam pertimbangan tersebut di atas dan Tergugat telah melepaskan haknya dengan tidak hadirnya Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap atau mengirimkan orang atau kuasanya dan ketidakdatangannya tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah serta Tergugat tidak pula membantah pula perihal kepemilikan dan penguasaan objek sengketa maupun proses jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan transaksi jual beli tanggal 25 Mei 2015 tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT dan berdasarkan pertimbangan yang telah disebutkan di atas, maka perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka **petitum keempat** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kelima** Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi serta memperhatikan **bukti P-3** berupa Fotokopi Kwitansi pembelian sebidang tanah+rumah yang terletak di Jalan MT. Haryono RT 12 No 28, Tanjung Selor dengan ukuran luas P=15m, L=14m, SHM atas nama Ir Basoliba Hendra, sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang diterima oleh Ir. Basoliba Hendra, di Tanjung Selor, pada tanggal 25 Mei 2015, **bukti P-4** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 597 tanggal 8 September 2017, di Kelurahan Tanjung Selor Hulu. Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, atas nama pemegang hak Ir. Baso Liba Hendra, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan, **bukti P-5** berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tanah NOP: 65.01.005.001.002-0806.0 yang diterbitkan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bulungan tanggal 1 Maret 2021, dan bukti **P-7** berupa Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 5 Oktober 2022, bahwa telah terjadi jual beli sebagaimana uraian penjelasan tersebut di atas, yang mana jual beli tersebut disertai dengan penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat dan alas hak daripada tanah objek sengketa dari Tergugat kepada Penggugat, dan Penggugat sudah berupaya mengajukan balik nama namun terkendala dikarenakan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa di atas tanah tersebut tidak ada orang lain dan yang mengusahakan tanah tersebut ialah Penggugat sendiri serta pengamatan Majelis Hakim ketika melaksanakan Pemeriksaan Setempat bahwa Penggugat sudah menguasai objek sengketa, dan ada rumah yang akan digunakan sebagai tempat usaha serta tidak dibiarkan terlantar, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik, maka **petitum kelima** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** dan **ketujuh** Penggugat yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, 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 (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang Hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 m<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) menjadi bernama SITI SUMIATIN (Penggugat) dan menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT apabila ternyata Tergugat selaku Penjual tidak ada atau tidak hadir di PPAT, sekaligus Penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 m<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa karena dikabulkannya petitum kedua dan ketiga gugatan Penggugat yaitu menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan sdr. Ir. Baso Liba Hendra / Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) yang berada di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan adalah jual beli yang sah menurut hukum dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

obyek sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 m<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi), maka menurut pendapat Majelis Hakim terhadap **petitum keenam** dan **ketujuh** merupakan hal dan mengandung pengertian yang sama sehingga Majelis Hakim akan menggabungkan 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) melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama objek sengketa baik kepada Penggugat sendiri yang memperoleh hak atas obyek sengketa termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan, maka **petitum keenam** dan **ketujuh** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan dengan perbaikan dan penggabungan redaksi;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedelapan** yang meminta agar pengadilan, dalam hal ini Majelis Hakim, menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah maka berdasarkan pasal 181 HIR/192 RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga **petitum kedelapan** Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena ternyata Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil dengan patut tidak datang menghadap atau mengirimkan orang atau kuasanya dan ketidakdatangannya tidak disebabkan oleh suatu alasan yang sah serta telah terbukti bahwa gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka Tergugat yang dipanggil dengan patut tetapi tidak datang menghadap harus dinyatakan tidak hadir dan oleh karena seluruh petitum gugatan dikabulkan maka **petitum pertama** Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya dengan *verstek*, sebagaimana diatur dalam pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) RBg;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain atau keterangan yang dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, oleh karena Majelis Hakim menganggap pertimbangan-pertimbangan di atas telah cukup, maka terhadap bukti-bukti tersebut yang tidak dipertimbangkan dinyatakan tidak relevan dengan perkara ini dan oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

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 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pendaftaran Tanah serta pasal-pasal dari ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan sdr. Ir. Baso Liba Hendra / Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi) yang berada di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan adalah jual beli yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Tanjung Selor Hulu, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 597 tanggal 8 September 2017 dengan Surat Ukur Nomor 238 tanggal 19 Juli 2017 atas nama Pemegang hak sdr. Ir. Baso Liba Hendra seluas 210 M<sup>2</sup> (dua ratus sepuluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : Sanitasi/Taman Sanitasi;
  - Timur : Jalan MT. Haryono;
  - Selatan : Bapak M. Nurhidayat;
  - Barat : Bapak Alm. Yuslimin BA
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
7. Menyatakan memberi Kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum termasuk membalik nama objek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas objek sengketa dan termasuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah di hadapan PPAT Kabupaten Bulungan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.955.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari **Jumat** tanggal **10 Februari 2023** oleh kami,

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Christofer, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Mifta Holis Nasution, S.H., M.H.** dan **Joshua Agustha, S.H., M.Kn., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **16 Februari 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh **Hendra Suryana, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa Hukum Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota,

Ttd

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

Ttd

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

Hakim Ketua,

Ttd

**Christofer, S.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd

**Hendra Suryana, S.H.**

## Perincian Biaya Perkara

Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
ATK	:	Rp	75.000,00
Panggilan	:	Rp	300.000,00
PNBP Panggilan	:	Rp	20.000,00
Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.500.000,00
PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00
Redaksi	:	Rp	10.000,00
Meterai	:	Rp	10.000,00 +
Jumlah	:	Rp	1.955.000,00

(satu juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 41/Pdt.G/2022/PN Tjs