



**PUTUSAN**

**Nomor 13/Pdt.G/2024/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:

**PUJIPRAYITNO**, bertempat tinggal di Tundan, Rt.002, Rw.006, Kelurahan Sumberadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wenny Oktavina, S.H., Advokat/Legal Consultants pada Kantor Hukum "WENNY OKTAVINA, S.H., & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Manggis 1, Gang Beringin 1, RT/RW.009/004, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, Email: [wennyoktavina1@gmail.com](mailto:wennyoktavina1@gmail.com), No. Tlp.: 081350507913/081350507913, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/Pdt/WO&P/4-2024 tanggal 15 April 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tanggal 16 Mei 2024 dengan Nomor Register 46/sk/2024/PN TJS, sebagai **Penggugat**;

Lawan

**SUHAINUN**, bertempat tinggal dahulu di Desa Selimau 1 Jl. Garuda, RT XXVII, RW IX, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kabupaten Bulungan, Sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan dan sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor

*Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 20 Mei 2024 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Republik Indonesia, dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 3275063112740020;
2. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2002 antara Penggugat/Pembeli dengan sdr. SUHAINUN/Penjual telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN;
3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas gagalnya sdr. SUHAINUN memenuhi tanggung jawab sebagai Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

## II. KEDUDUKAN HUKUM TERGUGAT

1. Bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat/Pembeli dengan sdr. SUHAINUN/Penjual;
2. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugat menggugat sdr. SUHAINUN sebagai **TERGUGAT**;

## III. FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa, pada tanggal 13 Desember 2002 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan Rumah Trans yang terletak di Desa Selimau I Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), dengan tanda batas-batas sebagai berikut:  
Patok I s/d IV terdiri dari kayu ulin.

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah Nur Afni;  
Timur : Jalan;  
Selatan : Jalan;  
Barat : Tanah Heri;

atas objek tanah tersebut, oleh karena bukan merupakan aset pemerintah atau pihak lain dan tidak termasuk dalam kawasan hutan, tidak sedang jaminan suatu hutang dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain, untuk selanjutnya dalam gugatan ini kedua objek tanah tersebut disebut dengan "OBJEK SENGKETA"

2. Bahwa, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah), secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kuitansi jual beli bermeterai tertanggal 13 Desember 2002;
3. Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan rumah trans dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN dengan cara membeli tanah tersebut dari Tergugat, pada saat terjadi jual beli tanah tersebut tidak dilakukan di depan pejabat PPAT namun hanya dilakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat SUHAINUN;
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*  
*Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*merupakan syarat bagi pejabat Agraria” dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : “belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”;*

5. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, maka jual beli tersebut telah dilakukan dengan ketentuan hukum yang berlaku yakni jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat;
6. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan sdr. SUHAINUN 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 Penggugat dengan Tergugat adalah sah, maka menurut hukum dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa tersebut;
8. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Penggugat lalu ditempati dan atau dikuasai oleh Penggugat sampai dengan sekarang, kemudian pada Awal tahun 2024 Pengugat berkeinginan untuk melakukan balik nama atas Obyek Sengketa tersebut namun ternyata sdr. SUHAINUN tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaannya melalui tetangga dan orang sekitar tempat tinggalnya dan ternyata sudah tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini;
10. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN (Tergugat) menjadi bernama PUJIPRAYITNO (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

*Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*

#### Disclaimer

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



- No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
11. Bahwa karena kelalaian dari Penggugat sehingga baru sekarang Penggugat baru mengetahui jika jual beli atas sebidang tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
12. Bahwa sesungguhnya Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang ingin melakukan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan telah berupaya mendatangi Tergugat untuk menyelesaikan administrasi tersebut dan untuk menghadap ke PPAT, namun tindakan tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan sdr. SUHAINUN dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini alamatnya terakhirnya;
13. Bahwa Penggugat telah berupaya menghubungi/maupun mencari keberadaan Tergugat melalui tetangga atau kerabat-kerabat yang dianggap mengetahui, akan tetapi Tergugat tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia;
14. Bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum dari Tergugat, artinya kewajiban hukum bagi Tergugat untuk melakukan penyelesaian terlebih dahulu proses peralihan hak atas obyek jual beli dihadapan PPAT sebagaimana amanat dari Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas obyek sengketa, dengan demikian menurut pendapat Penggugat perbuatan Tergugat merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
15. Bahwa oleh karena jual beli tersebut sah maka Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah tersebut, lagi pula sekarang Tergugat tidak ketahui siapa-siapa ahli warisnya dan keberadaannya yang pasti maka mohon kepada Majelis Hakim memeriksa 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
- Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*





membalik nama obyek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas obyek sengketa;

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

#### IV. TUNTUTAN HUKUM/ PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Cq. Mejlis 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. SUHAINUN / Tergugat atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), yang berada di Desa Selimau I Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, 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 Selimau I Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), dengan Tanda batas-batas sebagai berikut:

Patok I s/d IV Terdiri dari Kayu Ulin.

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah Nur Afni;  
Timur : Jalan;  
Selatan : Jalan;  
Barat : Tanah Heri;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), menjadi bernama PUJIPRAYITNO (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 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus 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 berdasarka Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dilakukan panggilan dengan surat tercatat sesuai Relaas Panggilan Kepada Tergugat Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs tanggal 21 Mei 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 4 Juni 2024, Pengumuman (Panggilan Sidang) Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs tanggal 5 Juni 2024 untuk sidang pada hari Selasa, 5 Juli 2024,

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pengumuman (Panggilan Sidang) Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs tanggal 10 Juli 2024 untuk sidang pada hari Selasa, 13 Agustus 2024 yang telah dijalankan oleh Idham selaku Jurisita Pengadilan Negeri Tanjung Selor;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat) dan Pengumuman (Panggilan Sidang) tersebut dapat disimpulkan jika proses pemanggilan telah dilaksanakan secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya Tergugat tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat, sehingga perkara ini termasuk sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana diatur oleh Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama PUJIPRAYITNO, NIK: **"NOMOR"** tanggal 18 April 2023, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sama dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sama dengan asli kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah ukuran 25x100M. SHM No.1893 terletak di Jalan Garuda RT XXVII/Tanjung Selor Hilir tanggal 13 Desember 2002 senilai Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) yang diterima dari PUJI PRAYITNO dan yang menerima SUHAINUN, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi sama dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 NOP: 35.01.005.008.000-0018.7 atas nama SUHAINUN, diberi tanda bukti P-4;

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga No. “**NOMOR**” tanggal 2 Agustus 2019 atas nama Kepala Keluarga PUJI PRAYITNO, diberi tanda bukti P-5;

Fotokopi surat-surat bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan telah disahkan oleh Pejabat Pos serta telah dicocokkan dan divalidasi pada aplikasi Sistem Informasi Pengadilan (e-court), bukti surat bertanda P-2, P-3 dan P-4 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat bertanda P-1 dan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **MUHAMMAD HATTA**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal Penggugat sebagai teman main, teman sekolah dan tetangga;
  - Bahwa sekarang Penggugat berdomisili di Yogyakarta dan bekerja di Jakarta;
  - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah pada perkara ini, dulu di Selimau I Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan, sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, awalnya tanah tersebut adalah tanah transmigrasi/tanah pekarangan, batasnya sebelah barat (depan) Jalan Garuda, sebelah timur (belakang) Almarhum ABDUL MUIS (Alm), sebelah selatan (kanan) PAK HERI, sebelah utara (kiri) Jalan gang tetapi tidak ada namanya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, umumnya tanah pekarangan transmigrasi itu luasnya 2.500 meter;
  - Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan kuitansi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, namun kalau sertifikat tanah pernah diperlihatkan kepada Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai transaksi jual belinya;
  - Bahwa sebelumnya tanah tersebut milik Tergugat;
  - Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut karena dijual;
  - Bahwa yang menjual adalah Tergugat, yang merupakan orang transmigrasi;
  - Bahwa Saksi tidak melihat kuitansi jual belinya, namun Saksi mengetahui jual belinya karena diberitahu oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi kurang ingat Penggugat membeli tanah tersebut dengan harga berapa;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual belinya terjadi sekitar tahun 2002;
- Bahwa Saksi diberitahu Penggugat pada tahun 2002 itu;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan sertifikat hak milik dan PBB nya, kalau kuitansi jual belinya tidak pernah melihat;
- Bahwa saksi Pernah melihat bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1898 atas nama pemegang haki SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997, itu sertifikatnya atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi Tidak pernah melihat bukti surat bertanda P-3 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik kwitansi tanggal 13 Desember 2002;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2023 NOP: 35.01.005.008.000-0018.7 atas nama SUHAINUN;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat asalnya dari NTB, menjadi transmigran di Selimau I, dulu tinggal di rumah yang dibeli oleh Penggugat, semenjak tanah dijual Saksi tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat, apakah pulang ke asal atau kemana Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat hendak balik nama sertifikat, sampai sekarang terhadap proses jual beli tersebut belum balik nama;
- Bahwa sekarang Saksi tidak pernah melihat Tergugat lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait Apakah Tergugat sudah dicoba untuk ditelusuri di sosial media;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah penggugat sudah menelusuri;
- Bahwa luas lahannya yaitu luasnya 2.500 m;
- Bahwa ukuran tanahnya yaitu ukuran ke depan 25, ke belakang 100;
- Bahwa ada 1 (satu) rumah transmigrasi di lokasi yang dibuat oleh pemerintah untuk transmigrasi;
- Bahwa di lokasi tersebut ada tanaman mangga, rambutan dan salak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menanam;
- Bahwa sepengetahuan Saksi belum pernah ada orang yang keberatan terhadap penguasaan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui namun yang jelas sertifikat aslinya dipegang oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat memiliki Istri namun tidak diketahui keberadaannya;

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi **RIYADI PRIHARTONO**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat memberitahu kepada Saksi bahwa Penggugat memiliki lahan yang bersertifikat namun belum di balik nama, membeli dari Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui batas-batasnya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi ukuran tanahnya 25 m x 100 m;
  - Bahwa kalau tidak salah, Penggugat membeli tanah dari Tergugat pada tahun 2002;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat kuitansi jual beli tanah tersebut;
  - Bahwa sebelumnya tanah tersebut milik Tergugat;
  - Bahwa sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa peralihan tanah tersebut karena jual beli;
  - Bahwa yang menjual adalah Tergugat. Saksi yang mengantar pada waktu itu dan Sudah dibayar melalui tunai;
  - Bahwa harganya kalau tidak salah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
  - Bahwa surat-surat yang dimiliki oleh penggugat yaitu Sertifikat hak milik;
  - Bahwa Saksi Pernah melihat bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 1898 atas nama pemegang haki SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P-3 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik kwitansi tanggal 13 Desember 2002;
  - Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat bertanda P-3 berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik kwitansi tanggal 13 Desember 2002;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat hendak balik nama sertifikat, sampai sekarang terhadap proses jual beli tersebut belum balik nama;
  - Bahwa sekarang Saksi tidak pernah melihat Tergugat lagi;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat sudah dicoba untuk ditelusuri di sosial media;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah menelusuri;
  - Bahwa luas lahan tersebut yaitu luasnya 2.500 m;
  - Bahwa ukuran tanahnya yaitu ukuran ke depan 25, ke belakang 100;

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi tersebut ada 1 (satu) rumah transmigrasi di lokasi yang dibuat oleh pemerintah untuk transmigrasi;
- Bahwa ada tanaman mangga, rambutan dan salak. Yang menanam adalah Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi belum pernah ada orang yang keberatan terhadap penguasaan oleh Penggugat;
- Bahwa setelah dilakukan proses jual beli, sertifikatnya diserahkan ke Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Apakah Penggugat sempat melakukan pengecekan sertifikat tersebut ke BPN;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 20 September 2024 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada sidang tanggal 26 September 2024 yang telah diunggah di Sistem Informasi Pengadilan (E-Court);

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan sebelumnya;

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 149 R.Bg, terdapat cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini tanpa hadirnya pihak Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa sekalipun Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, dan tidak pula mengirimkan jawaban terhadap surat gugatan Penggugat, tidak berarti

*Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg atau Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa *"barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu"* dengan demikian, maka kepada Penggugat tetap dibebani untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa di persidangan oleh Penggugat telah diajukan fotokopi bukti surat mulai dari bukti P-1 sampai bukti P-5, selain itu guna menguatkan dalil gugatannya di persidangan Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi yakni Saksi MUHAMMAD HATTA dan Saksi RIYADI PRIHARTONO yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah sebagaimana terurai secara lengkap dalam duduk perkara dan Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Tanjung Selor berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 142 ayat (5) RBg yang menyatakan bahwa: *"dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan penggugat"*;

Menimbang, sebagaimana dalil gugatan Penggugat, yang menjadi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah adanya proses jual beli yang tidak tuntas antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek sengketa berupa tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997 (vide. Bukti P-2), sehingga oleh karena objek sengketa yang merupakan benda tetap/barang tidak bergerak tersebut seluruhnya berada di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Tanjung Selor

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim menilai Pengadilan Negeri Tanjung Selor berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg, Majelis Hakim wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari gugatan, oleh karena itu selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

## **Tentang Petitum Pertama:**

Menimbang, bahwa dalam Petitum Pertama, Penggugat menuntut untuk "Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya";

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan putusan atas Petitum Pertama tersebut sangatlah tergantung dengan pertimbangan-pertimbangan dari petitum-petitum lainnya, oleh karena itu, petitum pertama tersebut baru dapat ditentukan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum-petitum lainnya;

## **Tentang Petitum Kedua:**

Menimbang, bahwa jika hendak diuraikan maka substansi Petitum Kedua adalah sebagai berikut: "Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan sdr. SUHAINUN / Tergugat atas sebidang tanah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), yang berada di Desa Selimau I Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan adalah jual beli yang sah menurut hukum";

Menimbang, bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat, Majelis Hakim menangkap alur persengketaan dalam perkara *a quo* dimulai ketika objek sengketa telah dibeli oleh Penggugat pada tanggal 13 Desember 2002 dengan harga tanah yang telah disepakati yaitu sebesar Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat (vide, bukti P-3) dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997 (vide. Bukti P-2) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual

*Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli bermeterai tertanggal 13 Desember 2002 (vide bukti P-3), sehingga dalam pandangan Majelis Hakim penting untuk menilai apakah proses jual beli tersebut telah dilakukan dengan sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997 diketahui jika objek sengketa masih terdaftar atas nama SUHAINUN yang merupakan Tergugat dalam perkara *a quo* dan sebagaimana bukti P-3 berupa fotokopi kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah ukuran 25x100M. SHM No.1893 terletak di Jalan Garuda RT XXVII/Tanjung Selor Hilir tanggal 13 Desember 2002 senilai Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) yang diterima dari PUJI PRAYITNO dan yang menerima SUHAINUN, sehingga alat bukti tersebut telah berhasil menerangkan jika benar telah terjadi peristiwa jual beli diantara Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa pada tanggal 13 Desember 2002 dimana Penggugat bertindak sebagai pembeli dan Tergugat bertindak sebagai penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997 diketahui jika objek sengketa berdasarkan kondisi surat tersebut diterbitkan yakni pada tahun 1997 berada di Desa/Kelurahan Selimau I Tanjung Selor Ilir, Kabupaten Bulungan dengan luasan 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Hatta diketahui jika wilayah objek sengketa tersebut dulu di Selimau I Kelurahan Tanjung Selor Hilir Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan, sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur Kecamatan Tanjung Selor Kabupaten Bulungan dengan luas 25 m x 100 m, hal tersebut bersesuaian dengan Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita acara Sidang, sehingga bukti-bukti tersebut menunjukkan adanya kecocokan antara objek tanah dalam dalil surat gugatan dengan keadaan yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997 dan bukti P-3 berupa fotokopi kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah ukuran 25x100M. SHM No.1893 terletak di Jalan Garuda RT XXVII/Tanjung Selor Hilir tanggal 13 Desember 2002 senilai Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) yang diterima dari PUJI PRAYITNO dan yang menerima SUHAINUN, Majelis Hakim memiliki kesimpulan jika terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dibawah tangan tanpa melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa ditinjau dari ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai jual beli tanah maka Majelis Hakim berpendirian, bukanlah berarti jual beli atas tanah baru dinyatakan sah apabila dilakukan atau dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena menurut Majelis Hakim, sejatinya fungsi dari pentingnya jual beli dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah untuk tertib administrasi pertanahan serta untuk memberikan perlindungan hukum atau memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli tersebut, hal ini sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung tentang sahnya jual beli tanah sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum :  
*"jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat"*;  
*"syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria"*;
- Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum: *"belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja"*;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan jika suatu jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah *"suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, dinyatakan *"jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena Penggugat selaku pembeli tanah dan Tergugat selaku penjual tanah telah sepakat mengenai barang (obyek jual beli) dan harganya, dimana kesepakatan tersebut ditindaklanjuti dengan pelaksanaan prestasi dan kontraprestasi dengan melakukan pembayaran di satu pihak dan penyerahan surat bukti kepemilikan tanah di pihak lain, maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan jual beli menurut KUHPerdara, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai Petitum Kedua adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

## **Tentang Petitum Ketiga;**

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Ketiga pada prinsipnya berisi tuntutan hukum untuk *"Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di Desa Selimau I Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), dengan Tanda batas-batas sebagai berikut:*

Patok I s/d IV Terdiri dari Kayu Ulin.

Utara : Tanah Nur Afni;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan;  
Selatan : Jalan;  
Barat : Tanah Heri;"

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ketiga tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat terhadap objek bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997 dinyatakan sah menurut KUHPerdara, maka kepemilikan tanah tersebut telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa dalam Lokasi objek sengketa terdapat 1 (satu) unit bangunan rumah yang terbuat dari kayu yang ditinggali oleh Sdr. Hasan Basor yang sudah menempati rumah selama 3 (tiga) tahun. Berdasarkan keterangan Sdr. Hasan Basor pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat, Sdr. Hasan Basor menempati rumah tersebut hanya menumpang pada Penggugat dan bertugas merawat tanah milik Penggugat sehingga kedudukan Sdr. Hasan Basor di tanah objek sengketa tersebut bukan dalam rangka menguasai atau memiliki objek sengketa akan tetapi hanya menumpang dan merawat tanah milik penggugat atas persetujuan dari Penggugat oleh karena itu telah memberikan gambaran yang terang jika tidak terdapat sengketa antara Penggugat dengan Sdr. Hasan Basor;

Menimbang, bahwa meskipun kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN telah beralih dari Tergugat kepada Penggugat akan tetapi terdapat perbedaan antara batas-batas tanah objek sengketa yang ada dalam posita pada bagian fakta-fakta hukum angka 1 dan petitum angka 3 dengan batas-batas tanah sesuai dengan Hasil Pemeriksaan Setempat dan keterangan saksi Muhammad Hatta:

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat yang juga dihadiri oleh Saksi Muhammad Hatta dan Saksi Riyadi Prihartono, diketahui bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Barat : Jalan Garuda;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah Sdr. Abdul Muis;
- Utara : Gang dan tanah Sdr. Dul;
- Selatan : Tanah Sdr. Heri;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Hatta, batasnya sebelah barat (depan) Jalan Garuda, sebelah timur (belakang) Almarhum ABDUL MUIS (Alm), sebelah selatan (kanan) PAK HERI, sebelah utara (kiri) Jalan gang tetapi tidak ada namanya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Kesimpulannya pada halaman 2 memperbaiki terkait batas-batas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagai berikut: "Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dan keterangan 2 saksi dibawah sumpah telah diperoleh fakta di persidangan sebagai berikut:

Saksi menyatakan bahwa kepemilikan sebidang tanah perbatasan berdasarkan atas hak berupa Sertifikat:

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 1997 atas nama Sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan tanda batas-batas sebagai berikut:

Patok I s/d IV terdiri dari kayu ulin.

- Utara : Dul Kodir
- Timur : Abdul Muis
- Selatan : Kuseri
- Barat : Jl. Garuda RT.6

Kedua saksi menyatakan bahwa nama-nama batas tanah tersebut yang benar adalah terlampir dalam kesimpulan;"

Menimbang, bahwa dengan adanya perbedaan batas-batas tanah objek sengketa yang ada di posita dan petitum gugatan dengan batas-batas tanah objek sengketa berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat sejatinya tidak menyebabkan gugatan *a quo* cacat formil sebab Penggugat juga dalam Kesimpulannya telah memperbaiki batas-batas objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dengan mendasarkan pada keterangan Saksi Muhammad Hatta, Hasil Pemeriksaan Setempat dan Kesimpulan dari Penggugat, Majelis Hakim memperoleh kesimpulan bahwa batas-batas tanah objek sengketa perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- Barat : Jalan Garuda;
- Timur : Tanah Sdr. Abdul Muis;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Gang dan tanah Sdr. Dul;
- Selatan : Tanah Sdr. Heri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai Petitum Ketiga adalah beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional terkait dengan batas-batas tanah yang disesuaikan dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana dalam amar putusan;

## Tentang Petitum Keempat;

Menimbang, bahwa dalam Petitum Keempat Penggugat hendak mengajukan tuntutan yang pada prinsipnya untuk "Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat";

Menimbang, bahwa ditinjau dari posita yang diajukan dengan mencermati keberadaan posita pada angka 14 diketahui jika menurut Penggugat perbuatan 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**;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa, pendapat doktrin hukum perdata seperti Rosa Agustina dalam bukunya: "Perbuatan Melawan Hukum", dan M.A. Moegni Djodjodirdjo dalam bukunya: *"Het Nederlandsch Verbintenissenrecht"* sebagaimana juga termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2583 K/Pdt/2008, maka pada hakekatnya unsur Perbuatan Melawan Hukum pada pokoknya mencakup:

1. Harus adanya suatu perbuatan;

Pada dasarnya, perbuatan di sini dapat berupa perbuatan baik bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat. Menurut William C. Robinson dalam bukunya *"Elementary Law"* maka pengertian "perbuatan" dalam "Perbuatan Melawan Hukum" adalah *nonfeasance*, yaitu merupakan tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum, *misfeasance*,

*Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan dimana adanya hak untuk melakukannya, dan *malfeasance* merupakan perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya;

2. Perbuatan itu harus melawan hukum;

Dikaji dari aspek teoretik dan praktek peradilan pada hakekatnya sebelum tahun 1919, Hoge Raad Belanda dalam *Arrestnya* tanggal 18 Februari 1853, *Arrest* tanggal 6 Januari 1905 dan *Arres* tanggal 10 Juni 1910 berpendapat dan menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, dimana perbuatan melawan hukum dinyatakan sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang telah diatur oleh undang-undang. Kemudian pada tahun 1919, Hoge Raad Belanda melalui *Arrest* tanggal 31 Januari 1919 menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam artian luas, yang meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

3. Adanya kesalahan dari pihak si pelaku;

Pada hakekatnya, ketentuan perbuatan melawan hukum dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung mensyaratkan adanya unsur kesalahan, sehingga konsepsi tanggung jawab berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata unsur “kesalahan” (*schuld*) mencakup anasir adanya unsur kesengajaan (*dolus*), adanya unsur “kelalaian” (*negligence cula*) dan adanya alasan pembenar dan pemaaf (*rechtsvaardigingsround*);

4. Ada Kerugian;

Pada dasarnya, kerugian dalam konteks pasal 1365 KUH Perdata menurut Yurisprudensi selain dikenal dengan bentuk kerugian materiil, juga berupa kerugian immateriil yang dapat dinilai dengan bentuk uang;

5. Ada hubungan sebab akibat perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;

Pada esensinya, hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tercakup dalam teori “hubungan faktual” dan teori “penyebab

*Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*

**Disclaimer**

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kira-kira". Hubungan sebab akibat secara faktual secara (*causaliton infact*) yang merupakan masalah "fakta" atau apa yang secara faktual telah terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat ingin menyelesaikan administrasi tanah tersebut dengan menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun penyelesaian administrasi tersebut tidak dapat dilaksanakan dikarenakan untuk saat sekarang Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, berdasarkan dokumen persidangan berupa Relas Panggilan (Surat Tercatat) Nomor Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs tanggal 21 Mei 2024 untuk sidang pada hari Selasa, tanggal 4 Juni 2024 yang telah dibacakan di sidang dan diperkuat dengan berita acara dari Kantor Pos Nomor: 399/TSE/SPEL/Dalsisop/01/0524 yang isinya menyatakan yang bersangkutan tidak dikenal / tidak diketahui berdasarkan keterangan dan cap stempel dari Kelurahan Tanjung Selor Timur, dokumen tersebut memberi informasi dan validasi mengenai kebenaran dalil tentang tidak diketahuinya kembali keberadaan dari Tergugat sehingga perbuatan Tergugat yang lalai untuk menyelesaikan jual belinya kepada Penggugat dapatlah dipandang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat selaku penjual tanah yang harus menyerahkan objek fisik dan yuridis, padahal karena kelalaian tersebut Penggugat menerima kerugian langsung berupa tidak dapat melakukan perbuatan yuridis terhadap tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dalam persidangan setelah melakukan transaksi jual beli pada 13 Desember 2002 (vide. bukti P-3) sampai dengan saat ini tidak pernah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga berdasarkan hal-hal tersebut dapat dinilai apabila perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah sengketa telah merugikan Penggugat sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai Petitum Keempat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

## **Tentang Petitum Kelima;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum untuk "Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kriteria bagaimana seorang pembeli disebut beritikad baik tidaklah dijelaskan secara komprehensif dalam peraturan perundang-undangan

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

husus, namun demikian kekosongan tersebut diisi oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 04 Tahun 2016 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata yang pada pokoknya menerangkan terdapat setidaknya 2 (dua) syarat untuk menentukan siapa pihak yang disebut sebagai pembeli beritikad baik *pertama* yakni mereka yang melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, sedangkan yang *kedua* adalah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa mengenai pemenuhan syarat *pertama* berupa mereka yang melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut memberikan kriteria yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau,
- Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu
  - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa setempat);
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga layak;

kriteria tersebut acapkali dipahami sebagai bangunan syarat yang seluruhnya alternatif artinya jika salah satu dari 4 (empat) syarat tersebut terpenuhi maka jual beli atas obyek tanah telah dilakukan dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, padahal unsur alternatif dalam syarat tersebut sejatinya hanyalah merujuk 3 (tiga) aspek yang secara fundamental merupakan syarat berbentuk prosedur/tatacara perolehan tanah yakni apakah pembelian tanah dilakukan melalui pelelangan umum ataukah dihadapan PPAT ataukah menggunakan ketentuan hukum adat terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar, sementara syarat berupa pembelian dilakukan dengan harga layak bukanlah bagian dari unsur alternatif dalam syarat tersebut melainkan unsur *accessoir*

*Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan selalu mengikuti 3 (tiga) aspek prosedural tersebut sehingga harus selalu dapat dibuktikan dan terbukti di persidangan, dengan kata lain apapun bentuk prosedur dan cara perolehannya (baik dengan lelang, dengan dihadapan PPAT atau dengan mekanisme hukum adat) tanah yang diperjualbelikan haruslah didapat dengan harga yang layak;

Menimbang, bahwa penafsiran tersebut haruslah digunakan sebagai cara pandang untuk melihat esensi dan maksud ketentuan tersebut sebab syarat-syarat yang dipisahkan dengan frasa "atau" hanyalah diantara ketentuan Pembelian tanah melalui pelelangan umum, Pembelian tanah dihadapan PPAT serta Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat sementara untuk syarat Pembelian dilakukan dengan harga layak tidaklah dipisahkan dengan frasa "atau" yang mengindikasikan jika ketentuan kelayakan harga adalah aspek yang mutlak harus terpenuhi terlepas dari apapun mekanisme peralihan tanahnya;

Menimbang, bahwa dengan memaknai perkara *a quo* menggunakan tafsir demikian maka yang menjadi pertanyaan berikutnya terhadap terbukti atau tidaknya syarat *pertama* berupa mereka yang melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, adalah sebagai berikut:

- Apakah pembelian tanah dilakukan melalui pelelangan umum dengan harga yang layak, atau,
- Apakah Pembelian tanah dilakukan dihadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997) dengan harga yang layak, atau;
- Apakah pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat dilakukan dengan harga yang layak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati perkara *a quo* tanah objek sengketa ternyata tidak dilakukan pembelian melalui proses pelelangan umum, juga tidak dilakukan dihadapan PPAT sedangkan objek tanah juga bukanlah tanah milik adat (bukan tanah yang belum terdaftar) sebab sebagaimana bukti P-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997, tanah objek sengketa telah terdaftar dalam bentuk sertifikat sehingga oleh karena tidak terdapat prosedur/tata cara apapun yang

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhi dalam proses pembelian tanah baik dalam bentuk lelang atau dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan maka tidak dapat ditelisik lebih jauh apakah proses tersebut dilakukan dengan harga yang layak, konsep tersebut sekaligus membuktikan jika syarat *pertama* berupa mereka yang melakukan jual beli atas obyek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan **tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat**;

Menimbang, bahwa mengenai pemenuhan syarat *kedua* berupa Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut memberikan kriteria yaitu:

- Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
- Tanah/ obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat;

syarat kedua yang menekankan prinsip kehati-hatian tersebut sejatinya memberikan petunjuk tidak hanya kepada pembeli untuk berhati-hati dalam melakukan proses pembelian tanah, namun juga kepada aparat penegak hukum dalam memaknai dan menafsirkan ketentuan “kehati-hatian” tersebut, yang menurut Majelis Hakim aspek tersebut tidak cukup hanya dipahami sebagai unsur alternatif yang memungkinkan terpenuhinya syarat *kedua* berupa melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan tatkala terpenuhi salah satu kriteria baik karena Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau Tanah/ obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat, sebab tidak mungkin seorang melakukan kehati-hatian meskipun telah meneliti jika Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, jika ternyata ditemukan kenyataan bahwa Tanah/ obyek yang diperjualbelikan berada dalam status disita atau bahkan merupakan jaminan/hak tanggungan;

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karenanya terhadap pemenuhan syarat *kedua* tidak cukup hanya dipandang sebagai pemenuhan satu kriteria yang bersifat alternatif belaka melainkan juga tidak diperbolehkan memiliki keadaan yang bertentangan dengan kriteria-kriteria alternatif yang lain sehingga jikapun pembeli telah meneliti perihal Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya pembeli juga harus memastikan jika keadaan pada objek tanah tersebut sekaligus juga tidak boleh bertentangan dengan ketentuan lain yakni Tanah/ obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* tanah objek sengketa menyertakan bukti kepemilikan yakni bukti P-2 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1898/Desa Selimau I Tanjung Selor Ilir, Gambar Situasi Nomor 469/97 luas 2500 (dua ribu lima ratus meter persegi) atas nama pemegang hak SUHAINUN, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bulungan tanggal 27 Januari 1997, dimana bukti kepemilikan tersebut menunjukkan jika Tergugat sebagai pihak yang menjual tanah kepada Penggugat merupakan pemilik atas tanah tersebut, namun demikian kondisi transaksi tersebut justru bertentangan dengan klausula "Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat" sebab bukti P-2 yang merupakan sertifikat tersebut tidak pernah mendapatkan keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat, sehingga pada dasarnya jika ketentuan demikian dimaknai sesuai prinsip "kehati-hatian tersebut" maka syarat *kedua* berupa Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan **tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat**;

Menimbang, bahwa pencantuman seseorang sebagai pembeli yang beritikad baik berimplikasi signifikan jika dikemudian hari terdapat sengketa dari pihak lain yang mengaku sebagai pemilik sebenarnya dan menginginkan tanah objek sengketa, meskipun oleh pihak lain tersebut dapat dibuktikan jika dirinya adalah pemilik sebenarnya maka objek sengketa akan tetap berada pada diri Penggugat karena dirinya mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik

*Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dibutuhkan kehati-hatian dan kecermatan dalam memaknai konstruksi Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 04 Tahun 2016 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata, sungguhpun ketentuan perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1457 KUHPerdata maupun Pasal 1458 KUH Perdata telah terpenuhi bahkan sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang menerangkan *“belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja”* namun hal-hal tersebut tidaklah dapat menaikkan diri Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik melainkan hanya sampai pada derajat Penggugat sebagai pembeli biasa dan mendapatkan hak atas tanah berdasarkan predikatnya sebagai pembeli biasa tersebut karena tidak terdapatnya pemenuhan keadaan pada diri Penggugat sebagaimana disyaratkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 04 Tahun 2016 tentang Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2016 pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim menilai Petitum Kelima adalah tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga harus dinyatakan ditolak;

## **Tentang Petitum Keenam dan Petitum Ketujuh;**

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat pertautan diantara kedua petitum tersebut mengenai penandatanganan dan pemberian kuasa penandatanganan di hadapan PPAT terkait pemberesan jual beli diantara Penggugat dan Tergugat maka terdapat urgensi untuk mempertimbangkan kedua petitum tersebut dalam satu kesatuan;

Menimbang, bahwa Petitum Keenam selengkapny adalah: “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 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), menjadi bernama PUJIPRAYITNO (Penggugat)”, sedangkan Petitum Ketujuh selengkapny adalah: “Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan

*Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi)”, terhadap hal tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Petitum Kedua, Petitum Ketiga dan Keempat yang mengesahkan terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka hal tersebut membawa implikasi hukum dan hak bagi Penggugat untuk mendapatkan kepastian atas proses balik nama objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat dan kelalaian Tergugat tersebut telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, maka dalam hal ini perlu 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 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), menjadi bernama PUJIPRAYITNO (Penggugat) sekaligus 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 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), hal ini bertujuan menghentikan timbulnya kerugian berlarut Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang jikalau tidak dihentikan akan memiliki potensi membawa kerugian secara meluas kepada pihak-pihak lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai Petitum Keenam dan Petitum Ketujuh adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

### **Tentang Petitum Kedelapan;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedelapan perihal: Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

*Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas maka Tergugat adalah sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Ayat (1) RBg, terhadap Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Petitum Kedelapan adalah berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, meskipun mayoritas petitum yang diajukan dinyatakan dikabulkan namun oleh karena terdapat petitum yang dinyatakan ditolak (Petitum Kelima) dengan sendirinya Petitum Pertama dari gugatan Penggugat haruslah ditolak pula sehingga gugatan penggugat dikabulkan untuk sebagian;

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

Memperhatikan, Pasal 142 RBg, Pasal 149 Ayat (1) RBg, Pasal 283 RBg, Pasal 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 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di Desa Selimau I Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan sekarang Kelurahan Tanjung Selor Timur, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), dengan Tanda batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Jalan Garuda;
  - Timur : Tanah Sdr. Abdul Muis;
  - Utara : Gang dan tanah Sdr. Dul;
  - Selatan : Tanah Sdr. Heri;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
  5. Memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), menjadi bernama PUJIPRAYITNO (Penggugat);
  6. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT 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 1893 tanggal 27 Januari 1997 dengan Surat Ukur Nomor 469/97 tanggal 27 Januari 1997 atas nama sdr. SUHAINUN seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi);
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.971.000,00 (satu juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
  8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Senin, tanggal 7 Oktober 2024, oleh kami, Fajar Nuriawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Khoirul Anas, S.H., M.Kn. dan Mohammad Ady Nugroho, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 10 Oktober 2024, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Hendra Suryana, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,  
Ketua,

Hakim Anggota, Hakim

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN TJS



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd.

Ttd.

Khoirul Anas, S.H., M.Kn.

Fajar Nuriawan, S.H., M.H.

Ttd.

Mohammad Ady Nugroho, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hendra Suryana, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK .....	:	Rp75.000,00;
3. Biaya Panggilan .....	:	Rp316.000,00
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan setempat....	:	Rp1.5000.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat ...	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00
8. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.971.000,00;</u>

(satu juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Halaman 31 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Tjs