



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 35/Pdt.G/2021/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:

AGUS SUPARNEN, Tempat/Tanggal Lahir di Ponorogo, 1 Juli 1967, Agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Jalan Iklas RT.015 RW.001 Kelurahan Gunung Putih, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

NYAMI AHLI WARIS DARI SAIDI (ALMARHUM), bertempat tinggal di Jalan Diponegoro RT.05 RW.003 Desa Gunung Putih, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan; 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;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*) pada hari Jumat, tanggal 24 September 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal **29 Juni 2021** yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Selor pada hari **Selasa** tanggal **29 Juni 2021** dalam Register Nomor **35/Pdt.G/2021/PN Tjs**, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, dan memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan NIK 6404010107670053;
2. Bahwa pada tanggal 12 November 1995 antara Penggugat/Pembeli dengan sdr SAIDI/Penjual telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama Sdr. SAIDI (ALMARHUM);

3. Bahwa berdasarkan hal di atas, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas gagalnya Sdr. SAIDI (ALMARHUM) Cq. Ibu NYAMI (Ahli Waris / Istri Sdr. SAIDI) 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 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan Surat Ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama Sdr. SAIDI (ALMARHUM) yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat/pembeli dengan sdr. SAIDI (ALMARHUM)/Penjual;
2. Bahwa pada sekitar Tahun 1996 telah meninggal dunia Sdr. SAIDI (ALMARHUM) berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor 472/15/PEM-KTSHU/X/2013 tanggal 29 Mei 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Gunung Putih, Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan;
3. Bahwa Penggugat mengetahui bahwa Sdr. SAIDI (ALMARHUM) telah meninggal dunia sekitar tahun 1996, sehingga tentulah secara logis dimana Penggugat mengerti dan paham bahwa orang yang telah meninggal dunia tidak relevan untuk ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara;
4. Bahwa karena Penggugat ingin mengikutsertakan Sdr. SAIDI (ALMARHUM) sebagai pihak dalam perkara ini, namun Sdr. SAIDI (ALMARHUM) yang telah meninggal dunia maka digugat adalah **AHLI WARISNYA**, Dimana hal tersebut telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 332 K/Sip/1971 tanggal 10 Juli 1971 yang menyatakan *"Dalam hal sebelum perkara diputuskan, tergugatnya meninggal, haruslah ditentukan lebih dulu siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya dan terhadap siapa selanjutnya gugatan itu diteruskan, karena bila tidak putusannya akan tidak dapat dilaksanakan"* dan Putusan Mahkamah Agung RI No 459 K/Sip/1973 tanggal 29 Desember 1975 menyatakan *"Karena tergugat I telah meninggal dunia sebelum perkara diputus oleh Pengadilan Negeri, adalah tidak tepat jika nama tergugat I masih saja dicantumkan dalam keputusan Pengadilan Negeri, karena seandainya Penggugat*

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menginginkan tergugat I diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang harus digugat adalah ahli warisnya”.

5. Bahwa ternyata **Ahli Waris dari SAIDI (ALMARHUM)** adalah Sdri. NYAMI hal ini berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 145/011/PemdesGP tanggal 22 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Gunung Putih dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini, sehingga jika dikaitkan Pasal 390 ayat 2 HIR Jo. Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, menyatakan bahwa “dengan Pemanggilan terhadap orang yang telah meninggal dilakukan kepada ahli waris tergugat, yaitu jika tempat tinggal ahli warisnya itu diketahui. Jika ahli waris tidak diketahui, pemanggilan disampaikan melalui kepala desa tempat tinggal almarhum, dan kepala desa menyampaikannya kepada ahli waris;
6. Bahwa berdasarkan keadaan tersebut diatas maka sangat tepatlah jika Penggugat menggugat Ahli Waris dari Sdr. SAIDI (ALMARHUM) yaitu **Sdri. NYAMI sebagai TERGUGAT**;

III. FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa, pada tanggal 12 November 1995 antara Penggugat dan Tergugat pernah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
Timur	: Tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
Selatan	: Tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;
Barat	: Tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam;

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 Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), kemudian Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp.

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) secara tunai (cash) kepada Tergugat dan setelah itu Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155 M² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) kepada Penggugat, dan pada saat terjadi jual beli tanah tersebut telah dibuatkan kwitansi jual beli bermeterai tertanggal 12 November 1995;

3. Bahwa, ternyata Penggugat memperoleh sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 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 Sdr. SAIDI (Almarhum);
4. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : *"untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum : *"jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat"; "syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria"* dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : *"belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja"*;
5. Bahwa dengan demikian sebagaimana peraturan maupun yurisprudensi tersebut diatas oleh karena jual beli tersebut didasari atas kesepakatan kedua belah pihak antara Penggugat dengan Tergugat, 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. SAIDI (Almarhum) 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,

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2020, Pengugat berkeinginan untuk melakukan baliknama atas Obyek Sengketa tersebut namun ternyata Sdr. SAIDI (Almarhum) telah meninggal dunia telah meninggal sejak Tahun 1996;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat mencari keberadaan Ahli Warisnya ternyata **ahli warisnya** adalah Sdri. NYAMI (Tergugat) hal ini berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 145/011/PemdesGP tanggal 22 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Gunung Putih dan tidak diketahui pula keberadaannya dengan pasti sekarang ini;
10. Bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI (Suami Tergugat) menjadi bernama AGUS SUPARNEN (Penggugat), namun ternyata Penggugat terkendala dalam memproses balik nama dikarenakan persyaratan administrasi peralihan hak atas tanah dan hak milik harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
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 karena Sdr. SAIDI

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ALMARHUM) telah meninggal dunia dan diganti Ahli Warisnya Sdri. NYAMI 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 ketahu siapa-siapa ahli warisnya dan keberadaannya yang pasti maka 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;
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. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor berkenan untuk memanggil para pihak yang berperkara dan

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. SAIDI (Almarhum) / Suami Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) yang berada di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara adalah jual beli yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
Timur : Tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
Selatan : Tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;
Barat : Tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam;
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 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) menjadi bernama AGUS SUPARNEN (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

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima 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;

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 **35/Pdt.G/2021/PN Tjs**, antara lain sebagai berikut:

1. Relaas Panggilan Kepada Tergugat pada hari Rabu tanggal 30 Juni 2021;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Jumat tanggal 16 Juli 2021 karena Tergugat sudah pindah alamat sehingga tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas dan pasti di wilayah Indonesia;
3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Jumat tanggal 20 Agustus 2021 karena Tergugat sudah pindah alamat sehingga tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas dan pasti di wilayah 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, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan pada gugatannya dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ajaran beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata yaitu "*actori in cumbit probatio*", membebankan 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 atas nama **Agus Suparnen**, NIK **6404010107670053**, tanggal **18 Desember 2018**, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor **6404011407070001**, atas nama Kepala Keluarga **Agus Suparnen**, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Pemerintah Kabupaten Bulungan, tanggal **6 Februari 2014**, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (tanda Bukti Hak) Nomor **238** tanggal 9 Desember 1982, atas nama pemegang hak **Saidi**, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran Sertipikat sebidang tanah seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) pada tanggal 12 November 1995 sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 472.12/024/PemDesGP yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gunung Putih atas nama Samin yang menerangkan bahwa atas nama Saidi telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 19 Januari 1996 di rumah kediaman, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-5**;
6. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 145/011/PemdesGP yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gunung Putih atas nama Samin yang menerangkan bahwa Bapak Saidi (Alm) benar-benar pernah menikah dengan Sdri. Nyami dan dari pernikahan tersebut tidak memiliki keturunan, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-6**;
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 145/010/PemdesGP yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gunung Putih atas nama Samin yang menerangkan bahwa Sdri. Nyami benar berada di wilayah kerja Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan yang berdomisili di wilayah kerja Jalan Diponegoro RT 05 RW 03 akan tetapi sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-7**;

Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 093/01.01.1005/II/2020 yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Gunung Putih atas nama Joko Iriyanto yang menerangkan bahwa atas nama Agus Suparnen benar-benar telah membeli sebidang tanah bersertifikat atas nama Saidi Nomor 238 Surat Ukur tanggal 19 Desember 1982 Nomor 3391, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-8**;
9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 25/04.01.2.005/II/2013 yang ditandatangani oleh Mualim selaku Sekretaris Desa atas nama Kepala Desa Gunung Putih yang menerangkan bahwa atas nama Saidi telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 19 Januari 1996 di rumah, selanjutnya terhadap bukti surat tersebut diberi tanda bukti **P-9**;

Menimbang, bahwa bukti surat dari **P-1** hingga **P9** tersebut di atas telah diberi meterai cukup dan telah disahkan oleh pejabat pos, serta bukti surat tersebut di atas telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bersesuaian, kecuali bukti P-9 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan **2 (dua)** orang saksi, yaitu saksi **Bambang Karyawanto**, dan saksi **Nofrianti**, yang telah diperiksa di persidangan di bawah sumpah, yaitu

1. Saksi **Bambang Karyawanto**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Pak Agus Suparnen yang merupakan tetangga;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Saidi, hanya tahu saja dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan terkait jual beli antara Pak Agus Suparnen dengan Pak Saidi;
 - Bahwa Pak Agus Suparnen mau membalik nama sertifikat yang masih nama Pak Saidi ke nama Pak Agus Suparnen;
 - Bahwa Pak Saidi meninggal tahun 1996;
 - Bahwa istri Pak Saidi benar Tergugat, yaitu Ibu Nyami, dulu tinggal di Gunung Putih sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya lagi;
 - Bahwa saksi tahu ada jual beli antara Pak Agus dengan Pak Saidi sekitar tahun 1995;
 - Bahwa Jual beli tersebut terjadi di dulu disebut Karang Jenawi sekarang disebut Tanjung Palas;

Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Pak Agus Suparnen luasnya kurang lebih 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi);
 - Bahwa batas tanah Pak Agus Suparnen :
 - Utara : Tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
 - Timur : Tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
 - Selatan : Tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;
 - Barat : Tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam;
 - Bahwa menurut Pak Agus, melakukan jual beli dengan Pak Saidi hargasekitar 70 juta;
 - Bahwa menurut Pak Agus, Pak Saidi dan Ibu Nyami sepengetahuan saksi tidak mempunyai anak;
 - Bahwa tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat;
 - Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;
2. Saksi **Nofrianti**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yaitu, Pak Agus Suparnen, klien dari kantor notaris;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Saidi dan Tergugat, yaitu Ibu Nyami;
 - Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan jual beli antara Pak Agus Suparnen dengan Pak Saidi;
 - Bahwa Pak Agus Suparnen mau membalik nama sertifikat yang masih nama Pak Saidi ke nama Pak Agus Suparnen;
 - Bahwa menurut Pak Agus Suparnen, Pak Saidi meninggal tahun 1996;
 - Bahwa menurut Pak Agus Suparnen, istri Pak Saidi benar Tergugat yaitu Ibu Nyami, dulu tinggal di Gunung Putih, sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya lagi;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada jual beli antara Pak Agus dengan Pak Saidi sekitar tahun 1995 hanya mengetahui kuitansi jual beli yang dibuat tahun 1995 oleh Pak Saidi;
 - Bahwa saksi sudah pernah melihat tanah Pak Agus Suparnen;
 - Bahwa di tanah Pak Agus Suparnen terdapat bangunan 3 semi permanen;
 - Bahwa Tanah Pak Agus Suparnen luasnya kurang lebih 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi);

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/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 batas tanah Pak Agus Supamen :
- Utara : Tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
- Timur : Tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
- Selatan : Tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;
- Barat : Tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam;
- Bahwa menurut Pak Agus, melakukan jual beli dengan Pak Saidi hargasekitar 70 juta;
- Bahwa menurut Pak Agus, Pak Saidi dan Ibu nyami sepengetahuan saksi tidak mempunyai anak;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat;
- Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa pada hari **Jumat tanggal 24 September 2021**, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, dimana hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, dan menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyampaikan kesimpulan;

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 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 **29 Juni 2021**;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Tanjung Selor oleh **Erma Anggriani, S.E.**, selaku Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor berdasarkan:

1. Relas Panggilan Kepada Tergugat pada hari Rabu tanggal 30 Juni 2021;
2. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Jumat tanggal 16 Juli 2021 karena Tergugat sudah pindah alamat sehingga tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas dan pasti di wilayah Indonesia;

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/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

3. Panggilan Umum berupa Pengumuman (Panggilan Sidang) di media massa dan melalui kantor Bupati Kabupaten Bulungan pada hari Jumat tanggal 20 Agustus 2021 karena Tergugat sudah pindah alamat sehingga tidak diketahui lagi alamatnya yang jelas dan pasti di wilayah 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 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;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-9, serta 2 (dua) orang saksi yakni saksi **Bambang Karyawanto** dan saksi **Nofrianti** 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 Karang Jinawi, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara** seluas **10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi)** pada tanggal **12 November 1995** seharga **Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah)** dengan penyerahan uang secara tunai oleh Penggugat lalu diiringi penyerahan asli **Sertipikat Hak Milik (tanda Bukti Hak) Nomor 238 tanggal 9 Desember 1982** dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 seluas **10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi)**, atas nama pemegang

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak **Saidi** juga disertai dengan **pembuatan kwitansi jual beli bermaterai tanggal 12 November 1995** kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat ingin memproses balik nama kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI (Suami Tergugat) menjadi bernama AGUS SUPARNEN (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;

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 Tugas Bagi Pengadilan dengan kaidah jika *“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

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/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

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 189 ayat (2) RBg/Pasal 178 ayat (2) HIR, 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 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 menyatakan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Sdr. SAIDI (Almarhum) / Suami Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) yang berada di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara adalah jual beli yang sah menurut hukum dan dan **petitum ketiga Penggugat** yang meminta agar pengadilan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sebidang tanah yang terletak di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/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

tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M2 (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
- Timur : Tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
- Selatan : Tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;
- Barat : Tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam;

maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

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 pemilik sah sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi serta memperhatikan **bukti P-3** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik (tanda Bukti Hak) Nomor **238** tanggal 9 Desember 1982, atas nama pemegang hak Saidi, **bukti P-4** berupa Fotokopi Kwitansi pembayaran Sertipikat sebidang tanah seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) pada tanggal 12 November

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), **bukti P-8** berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor 093/01.01.1005/II/2020 yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Gunung Putih atas nama Joko Iriyanto yang menerangkan bahwa atas nama Agus Suparnen benar-benar telah membeli sebidang tanah bersertifikat atas nama Saidi Nomor 238 Surat Ukur tanggal 19 Desember 1982 Nomor 3391, dapat **diperoleh fakta bahwa** Penggugat telah melakukan jual beli terhadap tanah seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) milik Saidi yang terletak Desa Karang Jinawi, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara, dengan harga sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi serta memperhatikan **bukti P-5** berupa Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 472.12/024/PemDesGP yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gunung Putih atas nama Samin yang menerangkan bahwa atas nama Saidi telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 19 Januari 1996 di rumah kediaman, **bukti P-6** berupa Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 145/011/PemdesGP yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gunung Putih atas nama Samin yang menerangkan bahwa Bapak Saidi (Alm) benar-benar pernah menikah dengan Sdri. Nyami dan dari pernikahan tersebut tidak memiliki keturunan, **bukti P-7** berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor 145/010/PemdesGP yang ditandatangani oleh Kepala Desa Gunung Putih atas nama Samin yang menerangkan bahwa Sdri. Nyami benar berada di wilayah kerja Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan yang berdomisili di wilayah kerja Jalan Diponegoro RT 05 RW 03 akan tetapi sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, dapat **diperoleh fakta bahwa** Saidi menikah dengan Tergugat namun tidak memiliki keturunan, dan Saidi telah meninggal dunia pada tanggal hari Rabu tanggal 19 Januari 1996, dan sebagai ahli waris dari Saidi, Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya hingga sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap orang yang telah meninggal dunia maka hak dan kewajiban dari orang tersebut beralih kepada ahli warisnya, sebagaimana ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa;

"Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal."

Menimbang, bahwa Pasal 1100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa;

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Para waris yang telah menerima suatu warisan diwajibkan dalam hal pembayaran utang, hibah wasiat dan lain-lain beban, memikul bagian yang seimbang dengan apa yang diterima masing-masing warisan";

Menimbang, bahwa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata prinsip dari pewarisan adalah:

1. Harta waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian (Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
2. Adanya hubungan di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris (Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunannya dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori, maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar, yaitu:

- Golongan I : suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- Golongan II : orang tua dan saudara kandung Pewaris;
- Golongan III : Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu Pewaris;
- Golongan IV : Paman dan bibi pewaris dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari Pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari Pewaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya 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 24 September 2021** di lokasi objek sengketa di **Desa Karang Jinawi, Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara** dengan hasil:

1. Diketemukan Patok batas di sebelah Barat, Timur, Utara dan Selatan;
2. Ditunjukkan batas-batas lahan Penggugat:

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam;
3. Sketsa lokasi terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;
 4. Luas menurut Penggugat 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi). Lebar 100 m x Panjang 101,5 m (tidak dilakukan pengukuran);
 5. Terdapat 3 (tiga) Bangunan yang berada diatas tanah Penggugat yang merupakan milik Penggugat;
 6. Terdapat tanaman berupa pohon kelapa, pohon pisang, pohon rambutan dan tanaman cabe;

Menimbang, bahwa terhadap letak objek sengketa tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya 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-3** berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik (tanda Bukti Hak) Nomor **238** tanggal 9 Desember 1982, atas nama pemegang hak **Saidi**, yang menjelaskan bahwa Penggugat dapat menunjukkan dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, dan batas-batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan seluruh penjelasan tersebut di atas maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan terkait adanya jual beli antara Penggugat dengan Saidi, dan Tergugat adalah sebagai ahli waris dari Saidi dalam perkara ini dan Penggugat adalah benar orang yang memiliki dan menguasai tanah objek sengketa tersebut dalam perkara ini;

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 menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KUHPerdara;

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 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;

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dirinya sebagai pihak yang memiliki 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 12 November 1995** tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT dan berdasarkan pertimbangan yang telah disebutkan di atas, maka perbuatan Tergugat, selaku ahli waris dari Saidi 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 menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Subekti dalam bukunya *Aneka Perjanjian*, halaman 15, mengartikan *Pembeli Beritikad Baik* sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik an barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa pengertian yang mirip juga dikemukakan oleh Ridwan Khairandy, dalam bukunya *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, halaman 194, yang mengartikan *Pembeli Beritikad Baik* sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

Halaman 22 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - i. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - ii. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dihubungkan dengan Penggugat yang telah melakukan jual beli dengan Saidi dan dihubungkan dengan Ahli Waris Saidi yaitu Tergugat, yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak menyelesaikan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan semua syarat peralihan hak atas tanah terlepas dari belum didaftarkanya di Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah karena Saidi telah meninggal dunia dan ahli waris Saidi yaitu Tergugat tidak diketahui lagi keberadaan atau tempat tinggalnya di Indonesia. Dengan demikian **petitum kelima** Penggugat yang meminta agar pengadilan menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** Penggugat yang meminta agar pengadilan memerintahkan kepada Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat sebagai Penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli yang sah

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan PPAT Kabupaten Bulungan atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) menjadi bernama AGUS SUPARNEN (Penggugat) dan **petitum ketujuh** Penggugat yang meminta agar pengadilan 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 238 tanggal 14 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391 tanggal 14 Desember 1982 atas nama pemegang hak SAIDI seluas 10.155M² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa karena dikabulkannya petitum kedua gugatan Penggugat yaitu menyatakan Penggugat adalah **pemilik sah atas objek tanah sesuai** Sertipikat Hak Milik (tanda Bukti Hak) Nomor **238** tanggal 9 Desember 1982, yang berada di Desa Karang Jinawi Kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan dahulu Provinsi Kalimantan Timur sekarang Provinsi Kalimantan Utara maka dalam hak ini Penggugat berhak untuk dan atas nama Tergugat menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan perbuatan hukum dan memberi izin dan kuasa kepada Penggugat yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT, termasuk menandatangani dan membalik nama objek sengketa baik kepada Penggugat sendiri maupun kepada pihak-pihak lain yang memperoleh hak atas objek sengketa, maka **petitum keenam** dan **petitum ketujuh** gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedelapan** Penggugat yang meminta agar pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, 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

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 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 Saidi (Almarhum)/Suami Tergugat atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 9 Desember 1982 dengan Surat Ukur Nomor 3391/1982 atas nama pemegang hak Saidi seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) yang berada di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara adalah jual beli yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek sebidang tanah yang terletak di dahulu Desa Karang Jinawi kecamatan Tanjung Palas Kabupaten Bulungan Provinsi Kalimantan Timur sekarang Desa Gunung Putih Kecamatan Tanjung Palas, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 238 tanggal 9 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391/1982 atas nama pemegang hak Saidi seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah SHM Nomor 122 / Bapak H. Warsito;
 - Timur : Tanah SHM Nomor 294 dan 434 / Bapak H. Warsito;
 - Selatan : Tanah SHM Nomor 121 / Bapak Rawuh;

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Tanah SHM Nomor 49 / Bapak Rantam

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
6. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
7. 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 238 tanggal 9 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391/1982 atas nama pemegang hak Saidi seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi) menjadi bernama Agus Suparnen (Penggugat);
8. Menetapkan memberi izin 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 238 tanggal 9 Desember 1982 dengan surat ukur Nomor 3391/1982 atas nama pemegang hak Saidi seluas 10.155 m² (sepuluh ribu seratus lima puluh lima meter persegi);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.505.000,00 (satu juta lima ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Selor, pada hari Jumat tanggal 24 September 2021 oleh kami, **Joshua Agusta, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Christofer, S.H.** dan **Mifta Holis Nasution, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs tanggal 29 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 30 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Randy Mochammad Avif, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tanjung Selor dan Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Christofer, S.H.

Hakim Ketua,

Joshua Agustha, S.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Tjs



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

Mifta Holis Nasution, S.H.

Panitera Pengganti,

Randy Mochammad Avif, S.H.

Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 35/Pdt.G/2021/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)