



P U T U S A N
Nomor 19/PDT/2021/PT JMB

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jambi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

Suratno, Jenis Kelamin: Laki-laki, Umur: 53 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Mekar Sari Makmur, RT. 3, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Suhendar, S.H., Advokat pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum Hendra Suhendar, SH & Rekan, yang beralamat di Jalan Kol. Abunjani, Lorong Melati, RT. 25, Kelurahan Selamat, Kecamatan Danau Sipin, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 10 Agustus 2020 Nomor: 115/SK/Pdt/2020/PN Snt, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Usman, Jenis Kelamin: Laki-laki, Pekerjaan Petani, dahulu bertempat tinggal di Desa Mekar Sari Makmur, RT. 7, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula sebagai **Tergugat**;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, beralamat di Komplek Perkantoran Bukit Cinto Kenang, Kelurahan Sengeti, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 20 Januari 2021 Nomor 19/PDT/2021/PT JMB Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk Memeriksa dan Mengadili Perkara tersebut di Tingkat Banding;

Hal. 1 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 20 Januari 2021 tentang penunjukan Panitera Pengganti;
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi tanggal 21 Januari 2021 Nomor 19/PDT/2021/PT JMB Tentang Penentuan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 27 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 4 Agustus 2020 dalam Register Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perkebunan seluas 18.490 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1663 dengan surat ukur nomor : 116/1988 atas nama USMAN yang terletak Di Desa Suka Makmur, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara.
2. Bahwa objek perkara sebagaimana disebutkan pada poin 1 (satu) diatas diperoleh oleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara Usman Munandar (Tergugat) dengan Suratno (Penggugat) pada tanggal 26 Mei 2010.
3. Bahwa kondisi objek perkara pada saat Penggugat beli dari Tergugat sudah dalam keadaan ditanami oleh kelapa sawit dengan umur tanam sekitar 20 (dua puluh) tahun dan sudah siap panen.
4. Bahwa sejak objek perkara tersebut Penggugat beli dari Tergugat, objek perkara tersebut selalu dalam penguasaan Penggugat dan selalu Penggugat panen hasil sawitnya tanpa ada keberatan dari pihak manapun.
5. Bahwa pada saat ini Penggugat hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas objek perkara dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat, namun mengingat adanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :
"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."

Hal. 2 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.



Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat dan Tergugat seharusnya membuat lagi Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Namun oleh karena sampai dengan saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka niat Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT tersebut tidak dapat dilaksanakan.

6. Bahwa sudah seharusnya menjadi kewajiban Tergugat untuk membantu Penggugat membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pengajuan balik nama Sertifikat Hak Milik di Kantor Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun oleh karena pada saat ini Tergugat tidak diketahui lagi dimana keberadaannya yang mana dengan demikian Tergugat tidak dapat menjalankan kewajibannya membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yakni sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1663 dengan surat ukur nomor : 116/1988 atas nama USMAN. Adapun hal tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh karena Penggugat tidak dapat memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat. Berdasarkan uraian tersebut, maka Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak orang lain yakni hak Penggugat untuk memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat.
7. Bahwa agar Turut Tergugat mengetahui bahwa Tergugat sebagai nama pemilik dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1663 dengan surat ukur nomor : 116/1988 sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tanah objek perkara sudah menjadi milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo.
8. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti yang kuat dan didukung oleh keterangan – keterangan saksi – saksi dan telah memenuhi syarat – syarat agar putusan dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorraad*), maka atas gugatan ini beralasan untuk dinyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.

Berdasarkan dallil – dalil gugatan Penggugat tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil kami

Hal. 3 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pihak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan antara antara Usman Munandar (Tergugat) dengan Suratno (Penggugat) pada tanggal 26 Mei 2010.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perkebunan seluas 18.490 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1663 dengan surat ukur nomor : 116/1988 atas nama Usman yang terletak di Desa Suka Makmur, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi.
4. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat untuk memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat.
5. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Jambi (Turut Tergugat) untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas objek perkara terhadap sebidang tanah perkebunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 1663 dengan surat ukur nomor : 116/1988 dari atas nama Usman (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat.
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Meyatakan putusan Pengadilan Negeri Sengeti dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi.
8. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut telah diputus dalam putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 30 Nopember 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.961.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Hal. 4 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.



Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 30 November 2020 tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sengeti Preddy Jaka Palindo,SH kepada pihak Tergugat sesuai Relass Pemberitahuan Putusan kepada Tergugat Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 7 Desember 2020 dan kepada pihak Turut Tergugat sesuai Relass Pemberitahuan Putusan kepada Turut Tergugat Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 4 Desember 2020;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 30 November 2020 tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding sebagaimana akta pernyataan permohonan banding tanggal 14 Desember 2020 Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Snt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sengeti, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 18 Desember 2020 dan Turut Terbanding pada tanggal 22 Desember 2020, yang disampaikan dengan sepatutnya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan Memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Sengeti telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 30 Desember 2020, kepada Terbanding pada tanggal 18 Desember 2020 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 23 Desember 2020 untuk memberi kesempatan mempelajari atau memeriksa berkas tersebut selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jambi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang – undang, oleh karena itu permohonan banding Pembanding semula Penggugat secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan baik berkas perkaranya beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 30 Nopember 2020 Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Snt, Pembanding semula Penggugat dalam poin gugatan nomor 1, 2 dan 5 menyatakan sebagai pemilik tanah perkebunan seluas 18.490

Hal. 5 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1663 dengan surat ukur nomor : 116/1988 atas nama USMAN yang terletak Di Desa Suka Makmur, Kecamatan Sungai Bahar, Kabupaten Muaro Jambi yang diperoleh oleh Pembanding semula Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan antara Usman Munandar (Tergugat) dengan Suratno (Penggugat) pada tanggal 26 Mei 2010;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan Pembanding semula Penggugat sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa setiap peralihan hak atas tanah... dan seterusnya, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) tersebut karena bukti jual beli yang dipunyai oleh Pembanding semula Penggugat hanya berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan saja bukan berdasar Akta yang dibuat PPAT, maka pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Snt tanggal 30 Nopember 2020 yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek dinilai sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasar pada putusan tingkat pertama yang dinilai tepat dan benar tersebut, akan diambil alih menjadi pertimbangan dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas ,Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Snt tanggal 30 Nopember 2020 dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak, berarti dalam hal ini Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan , di tingkat banding ditetapkan seperti dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat, akan ketentuan Reglement op de Buitengewesten (Rbg), Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang bersangkutan.

Hal. 6 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.

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)



MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 23/Pdt.G/2020/PN Snt, tanggal 30 Nopember 2020 yang dimohon banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jambi pada hari Selasa, tanggal 16 Pebruari 2021 oleh kami Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jambi yang terdiri dari Hasoloan Sianturi, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Eko Sugianto, S.H., M.H. dan Ninik Anggraini, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 3 Maret 2021, oleh Ketua Majelis didampingi Hakim Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Muhamad Ilyasak, S.E.,M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jambi, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eko Sugianto, S.H., M.H.

Hasoloan Sianturi, S.H., M.Hum.

Ninik Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Muhamad Ilyasak, SE, M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan Rp. 10.000,-
 2. Redaksi putusan Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- JumlahRp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 7 dari 7 hal. Putusan No. 19/Pdt/2021/PT.JMB.