



P U T U S A N
Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Abda, bertempat tinggal di Dusun III RT.001 RW.007 Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adillah Tri Putra Jaya, S. H., Wawan Ersanovi, S. H., Gadis Siwariya, S. H., C., Me., Yuri Prasetyo Saputro, S. H., Ayub Jefri Simanungkalit, S. H., Advokat/Pengacara, Penasihat Hukum/Konsultas Hukum pada Kanotr Advokat Adil & Partners yang beralamat di Jalan Ratu Samban, Desa Taba Tembilang, Kec. Arga Makmur, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Arga Makmur di bawah nomor 94/SK/2022/PN.Agm tanggal 5 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Kasdi, bertempat tinggal di Terakhir di Desa padang Jaya Kecamatan Padang Jaya Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Utara (BPN Bengkulu Utara), berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman No.37 Arga Makmur, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, yang diwakili oleh kuasanya yaitu Fajar hartanto, S. H., Setyowati, S. T., M. H., Asmawi, S. H., Munawar Noviansyah, S. Si., Ahmad Riski, S. H., Purwono Hadi, S. H., Larha Harnanda, S. Pd., Selvi Ilyanti, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur pada tanggal 5 Oktober 2022 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1985, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas sebidang tanah, dengan nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Iais , Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;
2. Bahwa harga yang disepakati waktu itu adalah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) yang dibayar lunas oleh Penggugat dan tanpa dibuatkan tanda terima pembayaran Pengugat kepada Tergugat atas sebidang tanah tersebut;
3. Bahwa setelah melaksanakan proses jual beli dan atau pembayaran/transaksi Tergugat telah menyerahkan tanah tersebut, berserta surat-surat tanah tersebut kepada Penggugat yang saat ini diketahui oleh Kepala Desa atas nama Darmo Sutoyo;
4. Bahwa Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979 terletak Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Iais , Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu berbatas :
 - Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
 - Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
 - Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
 - Barat berbatasan dengan : ROSADI;
5. Bahwa Pada akhir tahun 1985 awal mula Penggugat menggarap sebidang tanah tersebut dengan menanamkan tanaman tumbuh seperti padi dan kopi, dan pada tahun 2012 Pengugat menggantikan tanaman tersebut dengan tanaman tumbuh Sawit dan Karet hingga saat ini;
6. Bahwa 1 (satu) minggu setelah Tergugat menyerahkan Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979 kepada Penggugat, Penggugat pernah mengajak Tergugat untuk mendatangi Kepala Desa Padang Jaya (sekarang sudah meninggal dunia) untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), namun Tergugat dan Kepala Desa tersebut tidak menyepakati keinginan Penggugat karena dianggap sudah sah milik Penggugat, maka hal tersebut tidak terjadi adanya Akta Jual Beli (AJB), hal ini terjadi karena

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterbatasan Penggugat tidak mengetahui akibat hukum yang akan terjadi;

7. Bahwa atas tindakan Tergugat tidak pernah memberi waktu dan ruang agar terjadi Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah dengan nomor sertifikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang mengakibatkan Pengugat tidak bisa peralihan hak tanah tersebut yang mana sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
8. Bahwa atas tindakan Tergugat tidak pernah memberi waktu agar terjadinya Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah dengan nomor sertifikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang mengakibatkan Pengugat tidak bisa mendaftarkan Pendaftaran tanah secara sistematis yang dikarenakan Pengugat tidak bisa memenuhi syarat seperti pengumpulan data fisik dan data;
9. Bahwa dalam kurun waktu bertahun-tahun (1985 sampai dengan 2022) atau selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun, Penggugat mencari Tergugat ke tempat tinggal terakhir tergugat namun tidak dapat ditemukan, Penggugat telah mencari saudara-saudara tergugat maupun ahli waris tergugat untuk mencari informasi agar dapat dilaksanakan proses jual beli (AJB) namun tidak berhasil;
10. Bahwa Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979 masih atas nama Tergugat telah hilang hingga saat ini tidak diketahui tempatnya, Penggugat telah melaporkan ke pihak Desa Padang Jaya atas hilangnya sertipikat tersebut sebagaimana surat keterangan hilang Nomor: 525/SK-PJ/X/2022 dan Penggugat juga sudah melaporkan kehilangan Sertipikat tersebut ke pihak POLSEK (Polisi Sektor) Padang Jaya akan tetapi belum dapat dikeluarkan surat kehilangan;
11. Bahwa sejak jual beli tersebut dan sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2022 atau selama 37 (tiga puluh tujuh) tahun dan atau sampai saat ini Penggugat memiliki, menguasai tanah dan sekarang sudah ada tanam tumbuh (sawit dan karet) dan tidak ada pihak yang berkeberatan;
12. Bahwa hingga saat ini alamat terakhir Tergugat berada di Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
13. Bahwa tindakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena tidak menyelesaikan proses jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 258, surat ukur nomor : 1738/1979 secara tuntas;

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

14. Bahwa sebidang tanah, dengan nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan lais , Bengkulu Utara Sekarang Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, hingga sampai saat ini Pengugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;
15. Bahwa pada tanggal 29 September 2022 Penggugat melalui keluarganya telah menghadap Ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Utara (BPN Bengkulu Utara) dalam hal ini selaku Turut Tergugat, kemudian BPN Bengkulu Utara meminta putusan pengadilan supaya dapat dilakukan proses balik nama Sertipikat nomor : 258 tersebut;
16. Bahwa satu-satunya jalan bagi Penggugat yang dapat dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum serta mengurus balik nama sertipikat atau peralihan hak milik adalah dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Arga Makmur;
17. Bahwa atas diajukannya perkara ini ke Pengadilan menimbulkan biaya, maka Penggugat memohon kepada yang mulia agar biaya perkara ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Penggugat memohon supaya Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur cq. Majelis Hakim perkara a quo pada Pengadilan Negeri Arga Makmur berkenan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah hubungan hukum jual beli antara Penggugat atau nama KASDI dan Tergugat atas sebidang tanah nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan lais , Bengkulu Utara Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, berbatas :
 - Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
 - Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
 - Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
 - Barat berbatasan dengan : ROSADI;
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979 atas nama KASDI, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan lais, Bengkulu Utara,

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, berbatas :

- Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
- Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
- Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
- Barat berbatasan dengan : ROSADI;

5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi Putusan Pengadilan ini kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu agar mencatat perubahan data (proses balik nama) Sertipikat hak milik nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Iais , Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu dari Nama Kasdi Menjadi atas nama Abda;

6. Memerintahkan/menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

7. Membebankan Biaya Perkara Menurut Peraturan Perudangan yang berlaku.

Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili Kuasa Hukum Penggugat yaitu Adillah Tri Putra Jaya, S. H., Wawan Ersanovi, S. H., Gadis Siwariya, S. H., C., Me., Yuri Prasetyo Saputro, S. H., Ayub Jefri Simanungkalit, S. H., untuk Turut Tergugat I hadir diwakili kuasanya yaitu Fajar Hartanto, S. H., Setyowati, S. T., M. H., Asmawi, S. H., Munawar Noviansyah, S. Si., Ahmad Riski, S. H., Purwono Hadi, S. H., Larha Harnanda, S. Pd., Selvi Ilyanti, sedangkan Tergugat tidak pernah datang untuk menghadiri persidangan ataupun mengirimkan wakilnya meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana Risalah panggilan sidang pertama tanggal 12 Oktober 2022, Risalah panggilan sidang kedua tanggal 24 Oktober 2022, dan Risalah panggilan sidang ketiga tanggal 6 Desember 2022, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat di persidangan sejak awal sidang pertama, kedua, dan ketiga, maka Majelis Hakim menilai Tergugat telah mengabaikan haknya sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan Turut Tergugat hadir namun merujuk pada ketentuan dalam pasal 4 Ayat (2) huruf b dan Pasal 17 Ayat (5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dan upaya perdamaian sebagaimana dikehendaki dalam pasal 154 RBg (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) maka Majelis Hakim berpendapat mediasi dalam perkara ini tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat membantah seluruh dalil-dalil yang ditujukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas, jelas dan diakui kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 angka 15 yaitu "Bahwa pada tanggal 29 September 2022 Penggugat melalui keluarganya telah menghadap ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Utara (BPN Bengkulu Utara) dalam hal ini selaku Turut Tergugat, kemudian BPN Bengkulu Utara meminta putusan pengadilan supaya dapat dilakukan proses balik nama Sertipikat Nomor : 258 tersebut".

Bahwa menjawab dalil Penggugat tersebut Turut Tergugat berpedoman pada Pasal 37 Ayat 1 dan Pasal 38 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

"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."

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu."

Berdasarkan aturan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

Utara tidak dapat mencatat peralihan hak berdasarkan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tanpa akta dari PPAT, hal ini berarti harus ada bukti yang kuat dan penetapan dari lembaga berwenang mengenai kebenaran yang sah atas kepemilikan tanah tersebut.

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 4 angka 16 yaitu "Bahwa satu-satunya jalan bagi Penggugat yang dapat dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum serta mengurus balik nama sertifikat atau peralihan hak milik adalah dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Arga Makmur."

Bahwa menjawab dalil Penggugat tersebut Turut Tergugat berpedoman berdasarkan Pasal 55 Ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1) *Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atas suatu rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.*
- (2) *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Berdasarkan peraturan tersebut diatas dapat diartikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara dapat melaksanakan Perubahan Data Pendaftaran Tanah salah satunya berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan juga telah dilaksanakan eksekusi.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:
 - 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
 - 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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)



- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan ketentuan di atas pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mendapat tugas utama untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melalui pendaftaran tanah, hal ini sebagai tindak lanjut dan hasil dari kegiatan Pendaftaran Tanah dimaksud, maka diberikan surat-surat tanda bukti hak atau Sertipikat Hak Atas Tanah; (Pasal 19 Ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

5. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 huruf "a" Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ditegaskan salah satu tujuan Pendaftaran tanah adalah: *"Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan"*.
6. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebagai alat pembuktian yang kuat, hal tersebut sebagaimana ditetapkan dalam:
 - 1) Pasal 19 Ayat (2) huruf "c" Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu: *"Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"*.
 - 2) Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu: *"Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut"*.
 - 3) Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*.
7. Bahwa sebagai pedoman pembagian beban pembuktian digariskan dalam:

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Pasal 283 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura atau Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), yang menetapkan bahwa:
“Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”
- 2) Pasal 1865 KUHPerdara Buku IV atau Burgerlijk Wetboek (BW) yang menegaskan bahwa:
“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”
- 3) Pasal 1965 KUHPerdara Buku IV atau Burgerlijk Wetboek (BW) yang menegaskan bahwa:
“Itikad baik harus selalu dianggap ada, dan barangsiapa mengajukan tuntutan atas dasar itikad buruk, wajib membuktikannya”
- 4) Bahwa dalam sistem hukum Common Law pedoman pembagian pembuktian dikenal dengan Burder Of Proof dengan kalimat, *“Ho Who Asserts Must Prov”*, artinya siapa yang menyatakan sesuatu, mesti membuktikannya.
- 5) Bahwa kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3164 K/Pdt/1983 ditegaskan bahwa beban pembuktian ada ditangan penggugat, karena ia yang mengemukakan sesuatu hak dan berarti pihak yang dibebani wajib membuktikan dalil gugatannya.
- 6) Bahwa selanjutnya berdasarkan teori hak, beban pembuktian ada di Penggugat, karena ia pihak yang mengemukakan haknya. Sehingga yang harus dibuktikan adalah fakta menyangkut kualitas dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum, fakta yang menimbulkan, menghalangi dan menghapuskan hak.
- 7) Sedangkan beban pembuktian berdasarkan teori hukum adalah proses pemeriksaan dan penyelesaian suatu perkara, maka hakim harus melaksanakan hukum, artinya peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang tertulis maupun tidak tertulis (*living law*).
8. Bahwa sertifikat yang menjadi objek dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 258 NIB Surat Ukur Nomor 1738/1979 Tanggal 20 Maret 1979 Luas 10.000 m² Atas Nama Kasdi yang terbit pada tanggal 20 Maret 1979 yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III Kecamatan Lais Kabupaten Bengkulu Utara, sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

Kabupaten Bengkulu Utara terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara.

9. Bahwa terkait sertifikat yang menjadi objek perkara telah hilang dan tidak adanya bukti surat yang dimiliki oleh Penggugat maka kepemilikan yang sah atas objek perkara oleh Penggugat haruslah dapat dibuktikan baik mengenai letak tanah, luas, batas-batas atas bidang tanahnya hal ini berkaitan dengan hak keperdataan Tergugat sendiri maupun pemilik tanah berbatasan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada majelis hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur yang memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara *aquo* sebagai berikut:

I. PRIMAIR

1. Menetapkan sah dan berharga Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan TURUT TERGUGAT yang menjadi obyek sengketa perkara *aquo*.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Turut Tergugat tersebut Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan replik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah menyerahkan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Abda, dengan Nomor NIK : 1703092107380001, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Kartu Keluarga Nomor : 1703091906100015, dikeuarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Bengkulu Utara, Tertanggal 28 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari asli Petikan dari Buku Pendaftaran Nikah Nomor/25/1968 tanggal 2 April 1968 yang ditandatangani oleh Pegawai Pencatat Nikah KUA Daerah Tk II Garut, selanjutnya diberi tanda P-3;

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

4. Fotokopi dari Fotokopi, Sertifikat Hak Milik Nomor 259 diterbitkan 20 Maret 1979 oleh Kepala kantor Sub Direktorat Agraria Propinsi Bnegkulu dengan Surat Ukur Nomor 1739/1979 seluas 1.000 (seribu) meter persegi terletak di Desa K. Tidur, U.III, Kecamatan Lais, Kabupaten/Kotamadya Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu atas nama pemegang hak Murazis, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Kehilangan Nomor 525/SK-PK/X/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli maupun fotokopi pembanding kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli maupun fotokopi pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat melalui Kuasanya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasanya telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Suhandi Bin Almahum Ugin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi hadir di persidangan karena terdapat permasalahan dimana Penggugat hendak melakukan balik nama atas tanah milik Tergugat yang sebelumnya sudah diganti rugi oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi adalah tetangga Penggugat, dimana Penggugat sudah tinggal di Desa Kuro Tidur sejak tahun 1978;
 - Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut luasnya 1 (satu) hektar dan berada di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas objek sengketa tersebut;
 - Bahwa objek sengketa tersebut awalnya merupakan tanah milik Tergugat yang diberikan kepada Tergugat karena Tergugat merupakan transmigran di Bengkulu Utara;
 - Bahwa pada tahun 1985, Tergugat berencana pergi ke Pulau Jawa sehingga Tergugat meminta tolong kepada Penggugat untuk membeli tanah milik Tergugat yang berada di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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 kemudian Penggugat menerima tawaran dari Tergugat dan membeli tanah milik Tergugat yang berada di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa kondisi objek sengketa saat dilakukan jual beli tersebut adalah berupa semak belukar;
- Bahwa pelaksanaan jual beli tersebut dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat di rumah Penggugat dan disaksikan oleh Saksi dan Ketua RT setempat;
- Bahwa setelah dilakukan jual beli atas objek sengketa, Tergugat memberikan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa kepada Penggugat dan mengatakan bahwa beberapa hari lagi Tergugat akan pergi bersama istri dan anaknya ke pulau jawa;
- Bahwa 3 (tiga) hari setelah dilakukan jual beli atas objek sengketa, Tergugat pergi ke pulau jawa dan tidak pernah kembali lagi hingga saat ini;
- Bahwa setelah jual beli tersebut, terdapat program plasma sehingga seluruh Sertifikat Hak Milik tanah para transmigran dikumpulkan oleh Koperasi Unit Desa dan diserahkan kepada Bank Pembangunan Desa, termasuk Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa yang berada pada Penggugat;
- Bahwa saat Sertifikat Hak Milik tersebut dikembalikan oleh Bank Pembangunan Desa, itu Penggugat minta tolong kepada Saksi untuk mengambilkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tersebut, namun ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut hilang;
- Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tersebut hilang dan Tergugat sudah tidak diketahui dimana tinggalnya, maka Penggugat mengalami masalah saat hendak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, setelah Penggugat melakukan ganti rugi tanam tumbuh atas objek sengketa, Penggugat menanam kopi dan padi diatas objek sengketa, namun 10 (sepuluh) tahun terakhir, Penggugat menanam karet dan sawit di atas objek sengketa;
- Bahwa sejak dilakukan ganti rugi tanam tumbuh hingga saat ini tidak pernah ada orang lain yang menguasai objek sengketa selain Penggugat;

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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 oleh karena Penggugat sudah berusia lanjut, maka saat ini objek sengketa dikelola oleh anak-anak Penggugat yang berjumlah 4 (empat) orang;

Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing melalui Kuasanya telah menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Herwin Nur M. Arifin Bin Siari dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi hadir di persidangan karena terdapat permasalahan dimana Penggugat hendak melakukan balik nama atas tanah milik Tergugat yang sebelumnya sudah diganti rugi oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi adalah orang yang bekerja di tanah yang berbatasan langsung dengan objek sengketa;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut luasnya 1 (satu) hektar dan berada di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu. Sekarang Desa Padang Jaya Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;
- Bahwa Saksi disuruh mertua Saksi untuk mengelola tanah yang pernah dibeli mertua Saksi dari saudara Murazis yang merupakan tanah yang berada di sebelah timur objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengelola tanah tersebut sejak tahun 2010 sampai dengan saat ini;
- Bahwa alas hak tanah mertua Saksi adalah Sertifikat Hak Milik atas nama Murazis dan belum dilakukan balik nama;
- Bahwa di sekitar objek sengketa juga ada tanah milik saudara Sutaji dan saudara Suparjono;
- Bahwa tanah milik saudara Sutaji sudah dibeli oleh saudara Rosadi;
- Bahwa ukuran objek sengketa sama dengan tanah milik mertua Saksi yaitu 1 (satu) hektar;
- Bahwa di atas objek sengketa saat ini terdapat tanaman sawit dan karet;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara Penggugat memperoleh objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Penggugat pernah kehilangan sertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa hingga saat ini, sepengetahuan Saksi tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat dan keluarga Penggugat;

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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)



Terhadap keterangan Saksi, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing melalui Kuasanya telah menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Turut Tergugat telah menyerahkan bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi dari asli buku tanah hak milik Nomor: 258 atas nama pemegang hak Kasdi yang dikeluarkan tanggal 20 Maret 1979 yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III Kecamatan Lais Kabupaten Bengkulu Utara;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Selasa 21 Februari 2023 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara ini dengan hasil sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya para pihak sepakat terkait letak objek sengketa dalam perkara ini yang secara nyata (riil) berada saat ini di wilayah Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara seluas 1 (satu) hektar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : berbatasan dengan Suparjono;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan Sutaji;
- Sebelah timur : berbatasan dengan Murazis;
- Sebelah barat : berbatasan dengan Rosadi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat melalui Kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertulis pada tanggal 9 Maret 2023 sebagaimana terlampir lengkap dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Tergugat melepaskan dan tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena menjadi obyek sengketa adalah benda tidak bergerak berupa tanah, maka sesuai Pasal 142 ayat (5) RBg maka gugatan diajukan ke Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan di lokasi obyek sengketa senyatanya obyek sengketa terletak di wilayah Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara, dengan demikian Pengadilan Negeri Arga Makmur berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi gugatan yang disampaikan Penggugat di persidangan, yang menjadi pokok permasalahan adalah Penggugat memiliki sebidang tanah yang dalam perkara *a quo* disebut obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 258 atas nama pemegang hak Kasdi seluas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) beralamatkan di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Suparjono;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sujati;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Rosadi;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Murazis;

dimana obyek sengketa dalam perkara *a quo* didapatkan Penggugat pada tahun 1985 dengan cara melakukan jual beli dengan Tergugat seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), selanjutnya Tergugat pergi ke pulau Jawa dan tidak diketahui alamat dan keberadaanya sehingga Penggugat mengalami kesulitan dan terhambat pada saat melakukan perbuatan hukum balik nama/peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 258 atas nama Tergugat menjadi Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti yaitu bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-5 yang telah diberi materai cukup dan 2 (dua) orang Saksi atas nama Saksi Suhandha Bin Almahum Ugin dan Saksi Herwin Nur M. Arifin Bin Siari yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa sertifikat yang menjadi objek dalam perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 158 NIB Surat Ukur Nomor 1738/1979 tanggal 20 Maret 1979 Luas 10.000 M2 atas nama Kasdi yang terbit tanggal 20 Maret 1979 terletak di Desa Kuro Tidur, Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara, sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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 untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti yaitu bukti surat berupa TT.1 yang telah diberi materai cukup, namun tidak mengajukan Saksi, meskipun hak tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Para Pihak yang tidak dibantah kebenarannya, berikut dengan keterangan Para Saksi dan sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa 21 Februari 2023, yaitu benar yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 10.000 (enam ratus enam puluh) meter persegi yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : berbatasan dengan Suparjono;
Sebelah selatan : berbatasan dengan Sutaji;
Sebelah barat : berbatasan dengan Murazis;
Sebelah timur : berbatasan dengan Rosadi;
yang selanjutnya akan disebut sebagai objek sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas dalam hukum acara perdata yaitu *actori in cumbit probatio* sebagaimana asas tersebut ditegaskan dalam Pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 283 Rbg, maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meneliti seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan Majelis Hakim adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat haruslah membuktikan:

1. Apakah Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 258 atas nama pemegang hak Tergugat dengan luas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) yang terbit 20 Maret 1979 terletak di Desa Kuro Tidur, Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara adalah sah milik Penggugat?
2. Apakah Penggugat memiliki hak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik nomor 258 atas nama pemegang hak Tergugat menjadi atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk menjawab rumusan masalah yang pertama, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu hubungan diantara Penggugat dan Tergugat;



Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 1 sampai angka 3 mendalilkan pada pokoknya Penggugat telah membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 258, surat ukur nomor: 1738/1979 yang terletak di desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu dari Tergugat dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), dan setelah dibayar lunas oleh Penggugat, Tergugat menyerahkan tanah beserta surat-surat tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Kehilangan Nomor 525/SK-PJ/X/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Padang Jaya pada tanggal 4 Oktober 2022, menunjukkan bahwa Penggugat telah kehilangan sertifikat tanah nomor 258, nomor surat ukur: 1738/1979 sekitar 2 (dua) tahun yang lalu yang hilangnya tercecer tidak diketahui;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 259 atas nama pemegang hak Murazis yang menunjukkan bahwa objek sengketa berbatasan langsung dengan tanah milik saudara Murazis;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Suhandi Bin Almarhum Ugin bahwa objek sengketa awalnya merupakan tanah milik Tergugat yang didapat karena Tergugat merupakan transmigran di Bengkulu Utara, lalu pada tahun 1985, Tergugat berencana pergi ke Pulau Jawa sehingga Tergugat meminta tolong kepada Penggugat untuk membeli objek sengketa tersebut kemudian Penggugat bersedia membeli objek sengketa seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), kemudian dilakukan jual beli atas objek sengketa di rumah Penggugat dan disaksikan oleh Saksi Suhandi Bin Almarhum Ugin dan Ketua RT setempat, kemudian setelah dilakukan jual beli atas objek sengketa, Tergugat memberikan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa kepada Penggugat dan mengatakan bahwa beberapa hari lagi Tergugat akan pergi bersama istri dan anaknya ke pulau Jawa. Kemudian setelah dilakukan jual beli tersebut, terdapat program plasma sehingga seluruh Sertifikat Hak Milik tanah para transmigran dikumpulkan oleh Koperasi Unit Desa dan diserahkan kepada Bank Pembangunan Desa, termasuk Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa yang berada pada Penggugat, namun saat Sertifikat Hak Milik tersebut dikembalikan oleh Bank Pembangunan Desa, itu Penggugat minta tolong kepada Saksi untuk mengambilkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tersebut, namun ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut hilang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Herwin Nur M. Arifin Bin Siari bahwa mertua Saksi pernah membeli tanah dari saudara Murazis

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



dimana alas hak yang dimiliki oleh saudara Murazis adalah Sertifikat Hak Milik, kemudian mertua Saksi menyuruh Saksi untuk mengelola sebidang tanah tersebut, dimana tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat namun sejak Saksi Herwin Nur M. Arifin Bin Sairi bekerja mengelola tanah tersebut pada tahun 2010 hingga saat ini hanya Penggugat dan keluarga Penggugat yang mengelola objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, diperoleh kesimpulan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas lebih kurang 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) pada tahun 1985 dari Tergugat seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan Tergugat telah menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 258 kepada Penggugat, namun oleh karena terdapat program plasma sehingga seluruh Sertifikat Hak Milik tanah para transmigran dikumpulkan oleh Koperasi Unit Desa dan diserahkan kepada Bank Pembangunan Desa, termasuk Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa yang berada pada Penggugat, namun saat Sertifikat Hak Milik tersebut dikembalikan oleh Bank Pembangunan Desa, itu Penggugat minta tolong kepada Saksi untuk mengambilkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat tersebut, namun ternyata Sertifikat Hak Milik tersebut hilang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa sertifikat yang menjadi objek dalam perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 158 NIB Surat Ukur Nomor 1738/1979 tanggal 20 Maret 1979 Luas 10.000 M2 atas nama Kasdi yang terbit tanggal 20 Maret 1979 terletak di Desa Kuro Tidur, Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara, sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat TT.1 berupa buku tanah hak milik Nomor: 258 atas nama pemegang hak Kasdi yang dikeluarkan tanggal 20 Maret 1979 yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III Kecamatan Lais Kabupaten Bengkulu Utara menunjukkan bahwa benar Sertifikat Hak Milik Nomor 258 adalah sertifikat hak milik atas nama pemegang hak Kasdi dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya, diperoleh kesimpulan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 258 adalah sertifikat atas objek sengketa dimana pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik tersebut adalah Tergugat dan sertifikat hak milik tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur *"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 perundang-undangan yang berlaku"*, sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan umum tentang bagaimana lahirnya hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka pembuktian adanya hak kepemilikan atas tanah menurut ketentuan hukum di bidang pertanahan, khususnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru maupun yang lama, maupun pembuktian kepemilikan terkait adanya sengketa pertanahan dalam praktik peradilan, pada pokoknya dilandaskan pada :

- (1) bukti kepemilikan yuridis formil, yaitu berdasarkan bukti-bukti tertulis;
- (2) pembuktian yuridis faktual, yaitu adanya bukti penguasaan fisik atas tanah yang telah dilakukan oleh yang bersangkutan dalam kurun waktu tertentu secara terus-menerus;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan dan tidak dibantah oleh Tergugat, Penggugat telah melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas lebih kurang 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) pada tahun 1985 dari Tergugat seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan Tergugat telah menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 258 kepada Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat telah terjadi perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat, dimana jual beli dalam perkara *a quo* tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum pemindahan hak dimana terhadap jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat, Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 258 kepada Penggugat namun berdasarkan bukti surat P-5 Sertifikat Hak Milik tersebut telah hilang sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa meskipun Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa tersebut telah hilang, namun senyatanya Sertifikat Hak Milik Nomor 258 tersebut

Halaman 19 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



adalah Sertifikat Hak Milik asli yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat saat melakukan jual beli pada tahun 1985, sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat memiliki bukti kepemilikan yuridis formil atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Suhandi Bin Almahum Ugin dan Saksi Herwin Nur M. Arifin Bin Siari di persidangan pada pokoknya mengetahui bahwa Penggugat telah menguasai fisik atas obyek sengketa tanpa ada sengketa atau keberatan dari pihak lain, dan pada saat pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa senyatanya obyek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1985 sampai dengan saat ini, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki bukti kepemilikan yuridis faktual atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah ternyata memenuhi bukti kepemilikan yuridis formil dan bukti kepemilikan yuridis faktual atas obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 10.000 (enam ratus enam puluh) meter persegi yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Lais, Kabupaten Bengkulu Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : berbatasan dengan Suparjono;
Sebelah selatan : berbatasan dengan Sutaji;
Sebelah timur : berbatasan dengan Murazis;
Sebelah barat : berbatasan dengan Rosadi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjawab rumusan masalah yang kedua perihal apakah Penggugat mempunyai hak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik nomor 258 atas nama pemegang hak Kasdi menjadi atas nama Abda;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan *Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



- (1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 - a. salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi;
 - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. identitas pemohon

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena obyek sengketa telah dinyatakan sah milik Penggugat maka sebagai implikasi yuridis Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa termasuk salah satunya peralihan hak (balik nama) pada Sertifikat Hak Milik nomor 258 dari semula atas nama pemegang hak Kasdi menjadi atas nama Abda;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah terjawabnya 2 (dua) rumusan masalah di atas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum kesatu gugatan Penggugat meminta Majelis Hakim untuk Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum kesatu ini berkaitan dengan petitum-petitum yang lainnya, maka terhadap petitum kesatu ini akan dipertimbangkan setelah petitum-petium yang lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa, maka sudah selayaknya menurut hukum Penggugat dapat menikmati haknya atas tanah tersebut, namun berdasarkan dalil Penggugat angka 9 dikuatkan dengan keterangan Saksi Suhandha Bin Almahum Ugin Tergugat sudah lama pindah dari Desa padang Jaya Kecamatan Padang Jaya Kabupaten Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu dan Tergugat tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, sehingga keinginan Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama atas nama Tergugat Kasdi menjadi Nama Penggugat Abda belum dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa jika kondisi tersebut dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 1365 BW yang menjelaskan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dari bunyi ketentuan ini, keberadaan dari Tergugat yang dapat tidak diketahui menyebabkan kerugian bagi Penggugat dan sebagai bentuk kesalahan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat telah dapat membuktikan riwayat perolehan hak atas objek sengketa baik secara yuridis formil maupun yuridis faktual sehingga Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa dan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian beralasan hukum untuk mengabulkan petitum angka ke-2 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah hubungan hukum jual beli antara Penggugat atau nama KASDI dan Tergugat atas sebidang tanah nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan lais , Bengkulu Utara Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, berbatas :

- Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
- Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
- Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
- Barat berbatasan dengan : ROSADI;

akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebelumnya Penggugat telah melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas lebih kurang 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi) pada tahun 1985 dari Tergugat seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan Tergugat telah menyerahkan bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 258 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1457 KUHPPerdata "jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil

Halaman 22 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya mengenai asal usul kepemilikan atau penguasaan objek sengketa yakni dengan adanya perjanjian pada tahun 1985 dimana Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat melalui penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 258 sedangkan Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) atas objek sengketa, sehingga sudah terjadi peralihan hak atas objek sengketa dengan cara jual beli, dengan demikian petitum angka ke-3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979 atas nama KASDI, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Iais, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, berbatas :

- Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
- Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
- Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
- Barat berbatasan dengan : ROSADI;

akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan sebelumnya jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, maka telah terjadi peralihan hak dari Tergugat kepada Penggugat atas objek sengketa, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa kepemilikan atas objek sengketa berada pada Penggugat berikut dengan alas hak atas objek sengketa tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 258, dengan demikian petitum angka ke-4 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima yang meminta Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi Putusan Pengadilan ini kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu agar mencatat perubahan data (proses balik nama) Sertipikat hak milik nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan Iais , Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu dari Nama Kasdi Menjadi atas nama Abda, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dipertegas Pasal 125 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pemohon (Penggugat) yang berkepentingan untuk mengajukan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dengan melengkapi persyaratan. Putusan pengadilan negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo* merupakan salah satu syarat formal untuk permohonan balik nama sertifikat yang tentu saja harus dilengkapi syarat lainnya sebagaimana ketentuan Pasal 125 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Setelah syarat formal dilengkapi oleh Pemohon (Penggugat), Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Utara secara *ex officio* dapat melakukan pencatatan terhadap permohonan balik nama sertifikat hak milik menjadi atas nama Pemohon (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Mahkamah Agung dalam hal ini Pengadilan Negeri Arga Makmur tidak memiliki kewajiban untuk memerintahkan Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi putusan pengadilan perkara *a quo* kepada Turut Tergugat karena hal tersebut merupakan pilihan bagi Penggugat dimana jika Penggugat hendak melakukan balik nama atas objek sengketa maka sudah seharusnya Penggugat memberikan salinan resmi Putusan Pengadilan ini kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bengkulu Utara sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam proses balik nama tersebut tanpa adanya perintah dari Pengadilan Negeri, dengan demikian petitum angka ke-5 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, sehingga petitum angka ke-6 gugatan Penggugat beralasan hukum dikabulkan dengan perbaikan pada amar tanpa mengubah maksud dan tujuan dari petitum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh Tergugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini, dengan demikian petitum angka ke-7 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan pada amar tanpa mengubah maksud dan tujuan dari petitum tersebut;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu yang meminta agar Majelis Hakim Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, oleh karena petitum ke-5 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka dalam amar putusan ini harus dinyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan dalam Hukum Acara Perdata Rbg (*recht reglement voor de buitengewesten*) dan peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah hubungan hukum jual beli antara Penggugat atau nama KASDI dan Tergugat atas sebidang tanah nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan lais , Bengkulu Utara Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, berbatas :
 - Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
 - Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
 - Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
 - Barat berbatasan dengan : ROSADI;
4. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik nomor Sertipikat nomor : 258, surat ukur nomor : 1738/1979 atas nama KASDI, yang terletak di Desa Kuro Tidur Unit III, Kecamatan lais, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu Sekarang Desa Padang Jaya, Kecamatan Padang Jaya, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, berbatas :
 - Utara berbatasan dengan : SUPARJONO;
 - Selatan berbatasan dengan : SUTAJI;
 - Timur berbatasan dengan : MURAZIS;
 - Barat berbatasan dengan : ROSADI;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.

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

6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp2.660.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur, pada hari Jum'at tanggal 31 Maret 2023, oleh kami, Rika Rizki Hairani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Farrah Yuzesta Aulia, S.H. dan Rudanti Widianusita, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm tanggal 5 Oktober 2022, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 4 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Cici Erya Utami, S.H., Panitera Pengganti, Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Farrah Yuzesta Aulia, S.H.

Rika Rizki Hairani, S.H.

Rudanti Widianusita, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Cici Erya Utami, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3. Biaya Pemanggilan	:	Rp1.050.000,00;
4. PNBP Relas Panggilan	:	Rp10.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.500.000,00;
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;
7. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.660.000,00;
(dua juta enam ratus enam puluh ribu)		

Halaman 26 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Agm.