



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pulau Punjung yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUGIARTO, umur \pm 40 Tahun, pekerjaan Wiraswasta, agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jorong Trimulya II, Kenagarian Panyuberangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman Firnando Putra, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum "LUKMAN FIRNANDO, S.H., M.H. & PARTNERS" beralamat di Jorong Sungai Nili, Kenagarian Sungai Kambut, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, email: lukman.firnando3@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulau Punjung dengan Register Nomor 48/SK/Pdt/2023/PN Plj, tanggal 26 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Penggugat;

Lawan:

1. **BAYU SETIAWAN (LK)**, Umur $40 \pm$ Tahun, dulu beralamat di Jorong Trimulya II, Kenagarian Panyuberangan, Jorong Trimulya II, Kenagarian Panyuberangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat dan sekarang tidak tahu lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN PROVINSI SUMATERA BARAT cq. BADAN PERTANAHAN**

Hal 1 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



KABUPATEN DHARMASRAYA, berkedudukan di Nagari Sungai Dareh, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Heru Gunawan Putra, S.H., M.Kn, 2. Itrizal, S.ST., 3. Elsa Anggita Sari, S.H., 4. Aidil Akbar, S.T., 5. Roni Syahputra, S.H., 6. Riswandi, S.H. yang beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Jalan Lintas Sumatera Km. 5, Nagari Sikabau, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya, email: riswandi.fh@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 187/SKU-13.10.MP.02.02/XI/2023 tanggal 13 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulau Punjung nomor 62/SK/Pdt/2023/PN Plj tanggal 15 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Kuasa Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulau Punjung pada tanggal 29 Agustus 2023 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2015 telah terjadi Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat, dimana Tergugat menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Kenagarian Panyubarangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat;
2. Bahwa Sebidang Tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut dulunya terletak di Nagari Trimulya, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung yang sekarang menjadi Nagari Panyubarangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya sekarang Kabupaten Dharmasraya dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Timur	:	Mardi
Sebelah Barat	:	Budi
Sebelah Utara	:	Jalan

Hal 2 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan

: Jalan

3. Bahwa pada saat proses jual beli tersebut harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat;
4. Bahwa setelah menerima pembayaran Jual Beli Tanah dari Penggugat, Tergugat selanjutnya memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tertanggal 31 Juli 2023 atas nama **BAYU SETIAWAN**;
5. Bahwa atas jual beli tersebut, Penggugat telah menguasai tanah objek perkara dan telah mendirikan bangunan rumah di atas tanah objek perkara, akan tetapi Tergugat belum membaliknakan Sertifikat Hak Milik tersebut kepada atas nama Penggugat;
6. Bahwa setelah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan, Tergugat pergi meninggalkan kediamannya yang beralamat di Jorong Trimulya II, Kenagarian Panyuberangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, sedangkan Sertifikat Hak Milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tertanggal 31 Juli 2023 yang telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dan belum dibaliknamakan dari nama Tergugat kepada nama Penggugat;
7. Bahwa setelah Tergugat pergi meninggalkan kediaman di Jorong Trimulya II, Kenagarian Panyuberangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Tergugat tidak pernah lagi kembali sampai sekarang;
8. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk mencari tempat tinggal dari Tergugat yang baru, akan tetapi Penggugat tidak berhasil menemukan tempat tinggal Tergugat bahkan pencarian alamat dan tempat tinggal Tergugat tersebut sudah dilakukannya selama bertahun-tahun;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak membaliknakan Sertifikat Hak Milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tertanggal 31 Juli 2023 tersebut kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik yang telah dibeli dari Tergugat;

Hal 3 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

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

10. Bahwa karena Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 kepada Penggugat sedangkan Penggugat telah melaksanakan kewajiban dengan membayar sejumlah uang Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) sebagaimana yang telah disepakati sehingga Penggugat merasa dirugikan karena tidak bisa melakukan perbuatan hukum diatas Sertifikat Hak Milik yang telah dibeli dari Tergugat;

11. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat hak Milik 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 tersebut atas nama Penggugat sedangkan Penggugat telah membayarkan kewajibannya sesuai dengan harga yang telah disepakati maka perbuatan Tergugat dapat dikualifikasikan telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** karena tidak menuntaskan proses jual beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 tersebut secara tuntas sehingga merugikan Penggugat;

12. Bahwa satu-satunya jalan bagi Penggugat yang dapat dilakukan untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 kepada Tergugat adalah dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Pulau Punjung Kelas II;

13. Bahwa karena gugatan Penggugat ini benar, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memerintahkan Turut Tergugat membaliknamakan Sertifikat Hak Milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 dari nama **BAYU SETIAWAN** (Tergugat) menjadi **SUGIARTO** (Penggugat);

14. Bahwa karena Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara ini agar membebaskan biaya perkara kepada Tergugat; Bahwa berdasarkan kepada alasan / uraian para penggugat di atas, untuk itu besar harapan Penggugat, kiranya pada hari dan waktu yang bakal Bapak tentukan kemudian untuk dapat memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara, dan setelah memeriksa perkara mohon putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Hal 4 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 yang terletak di Desa/Nagari Panyubaringan, dulu Kecamatan Pulau Punjung sekarang Kecamatan Timpeh, dulu Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung sekarang Kabupaten Dharmasraya;
3. Menyatakan sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 yang terletak di Desa/Nagari Panyubaringan, dulu Kecamatan Pulau Punjung sekarang Kecamatan Timpeh, dulu Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung sekarang Kabupaten Dharmasraya adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 dari nama **BAYU SETIAWAN (Tergugat) kepada SUGIARTO (Penggugat)** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan surat ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 dari nama **BAYU SETIAWAN (Tergugat) kepada SUGIARTO (Penggugat)**;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDER:

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya Lukman Firnando Putra, S.H., M.H., akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang (relas panggilan umum) tanggal 30 Agustus 2023, dan tanggal 27 September 2023 telah dipanggil secara sah dan

Hal 5 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut, sedangkan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang (relas panggilan umum) tanggal 30 Agustus 2023, dan tanggal 27 September 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, bahwa tidak datangnya Tergugat dan Turut Tergugat tidak ternyata disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangnya secara elektronik;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1050 dengan Surat Ukur Nomor 695/2023 atas nama Bayu Setiawan, selanjutnya diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 adalah bukti surat berupa fotocopy sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai cukup, sehingga bukti surat tersebut telah sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga menurut Hakim bukti surat Penggugat yang disampaikan melalui Kuasa Penggugat telah memenuhi persyaratan/ketentuan yang berlaku sehingga dapat diterima sebagai bukti surat bagi Penggugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sumardi, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui, Saksi dihadirkan mengenai permasalahan tanah;
 - Bahwa setahu Saksi pemiliknya adalah Penggugat;
 - Bahwa berdasarkan cerita dari Penggugat, Penggugat memiliki tanah tersebut dengan cara membelinya dari Tergugat;

Hal 6 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah tersebut memiliki panjang 100 (seratus) meter dan lebar 25 (dua puluh lima) meter;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat mulai menguasai tanah tersebut karena pada saat itu Saksi sedang pergi merantau, pada saat pergi tanah tersebut masih dimiliki oleh Tergugat dan pada saat Saksi pulang merantau tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut sudah ada sertipikat;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan sertipikat tersebut dikeluarkan;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat saat sama-sama berangkat untuk transmigrasi ke sini;
- Bahwa Tergugat pernah menempati tanah tersebut, tetapi Tergugat sering pergi-pergi;
- Bahwa dahulu yang ada di atas tanah tersebut adalah tanaman kelapa sawit dan rumah Tergugat, sekarang tanaman kelapa sawit sedangkan rumah Tergugat sudah tidak ada dan diganti dengan rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan tanaman sawit tersebut ditanam karena pada saat pulang merantau tanaman sawit tersebut sudah ada;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Rustamaji, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan mengenai permasalahan jual beli tanah;
- Bahwa yang melakukan jual beli tanah tersebut adalah antara Tergugat dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah tersebut setelah diceritakan oleh Penggugat;

Hal 7 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

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 Letak tanah tersebut di Jorong Trimulya II Kenagarian Panyubarangan Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya yang berdekatan dengan rumah Saksi;
- Bahwa yang ada di atas tanah tersebut adalah rumah Penggugat dan tanaman kelapa sawit;
- Bahwa Penggugat menempati tanah tersebut sejak tahun 2016;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut merupakan lahan kosong;
- Bahwa yang menanam tanaman kelapa sawit tersebut adalah Penggugat dan Isterinya;
- Bahwa Tergugat tinggal pada saat itu di atas tanah objek perkara, yang mana pada saat itu berdiri rumah Tergugat yang terbuat dari papan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat menyampaikan sendiri bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah memperlihatkan kepada Saksi dokumen mengenai jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 15 November 2023, Turut Tergugat hadir kuasanya Riswandi, S.H., dan menyatakan mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1050/Nagari Panyubarangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat atas nama Bayu Setiawan (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 101/Desa Trimulya, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat), selanjutnya diberi tanda TT.1;
2. Fotocopy Gambar Situasi No. 881/1986 tanggal 6 Agustus 1986 luas 2.500 m², selanjutnya diberi tanda TT.2;

Menimbang, bahwa bukti surat TT.1 dan TT.2 adalah bukti surat berupa fotocopy sesuai dengan aslinya, telah dibubuhi meterai cukup, sehingga bukti surat

Hal 8 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah sesuai dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga menurut Hakim bukti surat Turut Tergugat yang disampaikan melalui Kuasa Turut Tergugat telah memenuhi persyaratan/ketentuan yang berlaku sehingga dapat diterima sebagai bukti surat bagi Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi, meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 November 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 13 Desember 2023;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat, dan tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, pokok permasalahan dalam perkara *a quo* yang perlu dipertimbangkan adalah:

1. Apakah telah terjadi jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 antara Penggugat dan Tergugat?;
2. Apakah Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak menuntaskan proses jual beli atas Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 tersebut secara tuntas sehingga merugikan Penggugat?;

Hal 9 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

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 berdasarkan Pasal 283 RBg (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*), Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda P-1, serta saksi-saksi yaitu Saksi Sumardi, dan Saksi Rustamaji;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda TT.1, dan TT.2 tanpa menghadirkan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang dihadirkan dipersidangan, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat, saat ini dikuasai oleh Penggugat;
2. Bahwa saksi Sumardi dan saksi Rustamaji tidak mengetahui mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Bahwa saksi Rustamaji menerangkan bahwa Penggugat menempati sebidang tanah tersebut sejak tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya akan dipertimbangkan keseluruhan pokok permasalahan perkara ini, sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa petitum angka 1 (satu) tentang permohonan untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, Majelis Hakim menilai bahwa petitum tersebut masih bergantung pada petitum lainnya sehingga belum dapat dipertimbangkan sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan petitum dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua), Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk “Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 yang terletak di Desa/Nagari Panyubaringan, dulu Kecamatan Pulau Punjung sekarang Kecamatan Timpeh, dulu Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung sekarang Kabupaten Dharmasraya”:

Hal 10 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan apakah telah terjadi jual beli sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 antara Penggugat dan Tergugat, majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1050 dengan Surat Ukur Nomor 695/2023 atas nama Bayu Setiawan, sejalan dengan bukti surat TT.1 berupa Fotocopy Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1050/Nagari Panyubarangan, Kecamatan Timpeh, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat atas nama Bayu Setiawan (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 101/Desa Trimulya, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat), diketahui bahwa sebidang yang menjadi objek perkara adalah benar milik Bayu Setiawan (Tergugat);

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 10 Juni 2015, dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kemudian Tergugat menyerahkan sertipikat sebidang tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat, saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Sumardi dan saksi Rustamaji tidak mengetahui mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menghadirkan bukti surat berkaitan dengan adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

Hal 11 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

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

Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin B. Rumusan Hukum Kamar Perdata “Perdata Umum” angka 7 (tujuh) menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin B. Rumusan Hukum Kamar Perdata “Perdata Umum” angka 4 (empat) menyatakan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Hal 12 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat, akan tetapi dalam persidangan tidak ada saksi yang mengetahui tentang jual beli tersebut, dan Penggugat tidak dapat menghadirkan bukti surat berkaitan dengan jual beli atas objek perkara, dikaitkan dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada poin B. Rumusan Hukum Kamar Perdata "Perdata Umum" angka 4 (empat) dan angka 7 (tujuh), maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sehingga petitum angka 2 (dua) Penggugat tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa dalam petitum angka 3 (tiga) Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk "Menyatakan sah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 yang terletak di Desa/Nagari Panyubarangan, dulu Kecamatan Pulau Punjung sekarang Kecamatan Timpeh, dulu Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung sekarang Kabupaten Dharmasraya adalah milik Penggugat", Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pokok persoalan yang menjadi dasar gugatan aquo adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat;

Hal 13 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sehingga petitum angka 3 (tiga) tidak relevan lagi untuk dibuktikan, dan oleh karena itu terhadap petitum angka 3 (tiga) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dalam petitum angka 4 (empat) Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk “Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1050 dengan luas 2.500 m² berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 dari nama Bayu Setiawan (Tergugat) kepada Sugiarto (Penggugat) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum”, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dimohonkan dalam petitum angka 4 (empat), masih berkaitan dengan sah dan tidaknya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dengan sertipikat hak milik nomor 1050 dengan luas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur nomor 625/2023 tanggal 31 Juli 2023 atas nama Tergugat sebagaimana yang dimintakan dalam petitum Penggugat angka 2 (dua), akan tetapi Penggugat sendiri tidak dapat membuktikan kebenaran adanya jual beli tersebut, sehingga terhadap petitum angka 4 (empat) tidak relevan lagi untuk dibuktikan dan oleh karena itu terhadap petitum angka 4 (empat) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) karena dalam perkara a quo terhadap pokok perkara tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak relevan untuk dipertimbangkan sehingga terhadap tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 283 RBg (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*), Undang-undang Nomor 48

Hal 14 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

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

tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.338.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pulau Punjung, pada hari Jumat tanggal 12 Januari 2024, oleh Fajar Puji Sembodo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Taufik Ismail, S.H., dan Mazmur Ferdinandta Sinulingga, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Januari 2024, dengan dihadiri oleh Rita Fauziah, S.H.I., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Taufik Ismail, S.H.

Fajar Puji Sembodo, S.H.

Mazmur Ferdinandta Sinulingga, S.H.

Panitera Pengganti,

Rita Fauziah, S.H.I.

Hal 15 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj

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

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya pemberkasan	:	Rp50.000,00;
3.....B	:	Rp333.000,00;
biaya panggilan	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP panggilan pertama.....	:	
5.....B	:	Rp865.000,00;
biaya pemeriksaan setempat	:	
6.....P	:	Rp10.000,00;
NBP pemeriksaan setempat	:	
7.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....	:	
8.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi.....	:	
Jumlah	:	Rp1.338.000,00;

(satu juta tiga ratus tiga puluh delapan ribu rupiah)

Hal 16 dari 16 hal Putusan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Plj