



PUTUSAN
Nomor 14/Pdt.G/2024/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:

RIDUAN FAUZI, beralamat di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, sebagai **Penggugat**;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nuron, S.H, dkk Advokat pada Kantor Hukum Nuron, S.H. and Partners yang beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Datar Ruyung, Kecamatan Kota Arga Makmur, Kabupaten Bengkulu Utara, Propinsi Bengkulu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur pada tanggal 11 Juli 2024 dengan nomor 81/SK/2024/PN Agm;

Lawan:

FERI IRAWAN, bertempat tinggal di dahulu di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat**;

KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BENGKULU UTARA (BPN BENGKULU UTARA), berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No.37, Kelurahan Gunung Alam, Kecamatan Argamakmur, Kabupaten Bengkulu Utara, sebagai **Turut Tergugat** dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fajar Hartanto, S.H., Purwono Hadi, S.H., Meti Widia Ningsih, Purnamasari dan Selvi Ilyanti berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 64/17.13.MP.02/VII/2024 tanggal 26 Juli 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur tanggal 31 Juli 2024 dengan nomor 96/SK/2024/PN Agm;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm



Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur pada tanggal 12 Juli 2024 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1 Kedudukan Para Pihak ;

- a. Bahwa Penggugat adalah pembeli tanah Sertifikat (SHM) Nomor: 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, atas nama Feri Irawan, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu, dimana nama Feri Irawan berkedudukan sebagai penjual;
- b. Bahwa Turut Tergugat hingga sampai saat ini Pengugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;

2 Objek Sengketa

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 dengan surat ukur Nomor : 00081/Air Napal/2009 tertanggal 24-07-2009, atas nama Feri Irawan, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
- Barat : Hamida

3 Kronologi

Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2019 Penggugat telah membeli tanah Sertifikat (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 atas nama Feri Irawan, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
- Barat : Hamida

Adapun dalil-dalil diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum ini, kami sampaikan sebagai berikut :

- 1 Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2019, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas sebidang tanah perumahan dengan isi tanah tersebut ialah rumah tua milik tergugat, dengan nomor Sertifikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Napal/2009, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu;
- 2 Bahwa harga yang disepakati waktu itu adalah Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) yang dibayar lunas oleh penggugat yang ditulis dalam surat perjanjian jual beli tanah dan dibuat pembayaran dalam bentuk kwitansi atas sebidang tanah perumahan tersebut;
- 3 Bahwa setelah melaksanakan proses jual beli dan atau pembayaran/transaksi Tergugat telah menyerahkan tanah perkarangan tersebut berserta surat-surat tanah kepada Penggugat, namun Tergugat tidak memberikan identitas Tergugat kepada Penggugat;
- 4 Bahwa benar dalam proses jual beli tanah perumahan dengan nomor Sertipikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu tersebut yang disertai dengan surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 23 Oktober 2019 antara Penggugat dan Tergugat tidak melibatkan Instansi-instansi Pemerintahan Desa dan Instansi Kecamatan, namun dalam proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut diketahui oleh para saksi yaitu, Saudara Ipuan Sori dan Saudara Eswandi;
- 5 Bahwa Sertipikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu yang berbatas dengan :
- Utara : Fatmawati
 - Selatan : Hamida
 - Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
 - Barat : Hamida
- 6 Bahwa sekira pada bulan Juli 2021, Penggugat meroboh rumah tersebut dan selanjutnya Penggugat membangun sebuah rumah dengan ukuran \pm (kurang lebih) dengan ukuran luas : 8M Panjang : 21M, bangun rumah milik Penggugat berwarna Putih dan tiang rumah berwarna abu-abu;
- 7 Bahwa pada tahun 2022 Penggugat menanam tanaman tumbuh seperti : pohon mangga dan pohon kelengkeng dihalaman depan rumahnya dan tidak menggantikan tanaman tersebut dengan tanaman lain;
- 8 Bahwa pada awal tahun 2023 Penggugat menemui Kepala Desa Air Napal untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang diketahui oleh Kepala Desa agar bisa peralihan hak pemilik sertipikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009 menjadi nama Penggugat, namun Kepala Desa Air Napal menjelaskan Tergugat sudah tidak menjadi warga Air Napal dan keberadaanya sekarang tidak diketahui karenanya Tergugat tidak memiliki saudara serta keluarga lainnya di Desa Air Napal;

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Bahwa setelah mendengar keterangan Kepala Desa Air Napal, ditahun 2023 Penggugat datang ke Kantor BPN Bengkulu Utara berkonsultasi agar bisa peralihan hak pemilik sertifikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009 menjadi nama Penggugat, namun BPN Bengkulu Utara menjelaskan harus ada putusan dari Pengadilan Negeri;
- 10 Bahwa atas tindakan Tergugat tidak melengkapi administrasi dalam proses Jual Beli atas sebidang tanah perumahan dengan nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, yang mengakibatkan Pengugat tidak bisa peralihan hak tanah tersebut yang mana sesuai pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1);
- 11 Bahwa atas tindakan Tergugat tidak pernah memfasilitasi adanya Akta Jual Beli (AJB) atas sebidang tanah dengan nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, yang mengakibatkan Pengugat tidak bisa mendaftarkan Pendaftaran tanah secara sistematis yang dikarenakan Pengugat tidak bisa memenuhi syarat seperti pengumpulan data fisik dan data yuridis yang mana di atur pada Pasal 87 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021;
- 12 Bahwa objek tanah milik Penggugat berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat dan belum dilakukan baliknamakan SHM No.00093 tahun 2009 karena tidak diketahui alamat keberadaannya Tergugat adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa, *"Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain (Penggugat)"*;
- 13 Bahwa dalam Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang dimana menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang orang dan mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Terlebih lagi Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo, perbuatan Tergugat telah mengandung unsur-unsur diantaranya sebagai berikut:
 - ✓ Adanya Kerugian Bagi Penggugat; yang timbul karena Perbuatan Melawan Hukum. Tiap Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril atau materiil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup;
 - ✓ Adanya Kesalahan Tergugat; adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dipertanggungjawabkan kepada si Tergugat/ pelaku, Undang-undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan

Halaman 4 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pelaku harus mengandung unsur kesalahan (schuldelement) dalam melakukannya perbuatan tersebut;

- 14 Bahwa dalam kurun waktu bertahun-tahun (2019 sampai dengan 2024), 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;
- 15 Bahwa sejak jual beli tersebut dan sejak tahun 2019 sampai dengan tahun 2024 dan atau sampai saat ini Penggugat memiliki, menguasai tanah perkarangan/perumahan dan sekarang telah memiliki bangunan rumah milik Penggugat dengan ukuran \pm (kurang lebih) dengan ukuran luas : 8 M Panjang : 21 M dan ditanam tanaman tumbuh seperti pohon mangga dan pohon kelengkeng depan halaman rumah Penggugat, hingga saat ini tidak ada pihak yang berkeberatan;
- 16 Bahwa hingga saat ini alamat terakhir Tergugat berada di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, dan sekarang tidak diketahui keberadaannya;
- 17 Bahwa tindakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena tidak menyelesaikan proses jual beli Sertipikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009 secara tuntas;
- 18 Bahwa sebidang tanah, dengan nomor Sertifikat dengan nomor Sertipikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu, hingga sampai saat ini Pengugat mengalami kesulitan untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;
- 19 Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 dari semula atas nama Feri Irawan menjadi nama **RIDUAN FAUZI** (Penggugat). Namun diketahui Tergugat atau ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan dalam proses perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadiran dan tandatangan dari nama pemegang sertifikat atau Ahli Warisnya;
- 20 Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak Penggugat untuk balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 menjadi terhalang. Maka terjadinya kekosongan hukum tersebut Penggugat

Halaman 5 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

- mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Arga Makmur guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi Penggugat termasuk status kepemilikan objek sengketa sebagai milik Penggugat;
- 21 Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi hak Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 yang diperoleh Penggugat dari jualbeli dengan Tergugat. Maka berdasar hal tersebut Penggugat mohon Pengadilan Negeri Arga Makmur untuk Mengesahkan surat jual beli tanggal 23 Oktober 2019 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Nasional Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;
 - 22 Bahwa satu-satu nya jalan bagi Penggugat yang dapat dilakukan untuk mengurus balik nama sertipikat tersebut adalah dengan cara mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Arga Makmur.
 - 23 Bahwa untuk menjamin ketepatan dan kejelasan tanah dalam perkara ini yang menjadi obyek dalam perkara *a quo*, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur dan C.q Majelis Hakim yang memeriksa, perkara *a quo* agar dapat dilakukan Pemeriksaan Petempat (PS) atas benda-benda tidak bergerak objek sengketa dalam perkara ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 153 HIR, Pasal 180 Rbg, Pasal 211 - 214 Rv pelaksanaan PS di lapangan dan SEMA 5/1999 dengan kaidah pemeriksaan alat bukti dalam acara perdata;
 - 24 Bahwa agar perkara aquo berjalan lancar sebagaimana mestinya ketentuan hukum acara yang berlaku maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur C.q Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

PETITUM

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Oktober 2019 antara Riduan Fauzi (Penggugat) dan Feri Irawan (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli tanah Perumahan dengan seluas 526 Meter Persegi dengan Harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) beserta bangunan dan/atau tanaman diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik No.00093 Tahun 2009 atas nama Feri irawan, yang terletak di Desa Air

Halaman 6 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
- Barat : Hamida

Adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat

Sebidang tanah perumahan Sertifikat (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009

atas nama Feri Irawan yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
- Barat : Hamida

Adalah Sah Milik Riduan Fauzi (Penggugat)

- 3 Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor.00093 Tahun 2009 yang semula atas nama Feri Irawan menjadi atas nama RIDUAN FAUZI;
- 4 Menyatakan bahwa Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5 Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh melaksanakan putusan Pengadilan pada perkara *a quo*;
- 6 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) sertifikat hak milik nomor Sertipikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, pada tanggal 24 Juli 2009 yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara Provinsi Bengkulu;
- 7 Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku.

SUBSIDAIR

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 yaitu tanggal 31 Juli 2024, untuk Penggugat hadir diwakili Kuasa Hukum Penggugat, untuk Turut Tergugat hadir diwakili Kuasa Hukum Turut Tergugat, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan sidang tanggal 19 Juli 2023 dan tanggal 2 Agustus 2024 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 7 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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 ketidakhadiran Tergugat di persidangan sejak awal sidang pertama dan kedua, maka Majelis Hakim menilai Tergugat telah mengabaikan haknya sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hilda Hilmiah Dimiyati, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Arga Makmur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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 tanggal 2 Oktober 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa yang menjadi obyek gugatan *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00093, surat ukur nomor 00081/Air Napal/2009 Atas Nama pemegang hak Feri Irawan dengan Luas 526 m² yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;
Bahwa sertipikat yang menjadi obyek gugatan *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00093, surat ukur nomor 00081/Air Napal/2009 tanggal 24 Juli 2009 Atas Nama pemegang hak Feri Irawan dengan Luas 526 m² yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;
- 2 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;
 - c pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Halaman 8 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

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).

3 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"*.

4 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"*.

5 Bahwa sebagai pedoman pembagian beban pembuktian digariskan dalam:

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:

Halaman 9 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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)



"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*).

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 perkara *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00093, surat ukur nomor 00081/Air Napal/2009 tanggal 24 Juli 2009 Atas Nama pemegang hak Feri Irawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Luas 526 m² yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu;

- 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 tidak mengajukan replik;

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

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Riduan Fauzi, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik 00093 tahun 2009, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Feri Irawan dan Riduan Fauzi tanggal 23 Oktober 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi pembayaran satu bidan tanah, diberi tanda P-4;

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;

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

- 1 Saksi Apri Susadi dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena pernah satu Desa dengan Tergugat dan sekarang satu desa dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi merupakan tetangga Penggugat yang berjarak kurang lebih 1 (satu) meter;
 - Bahwa dahulu yang tinggal di rumah Penggugat adalah Tergugat, sekarang tanah dan rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tersebut karena pernah melihat surat perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Penggugat sudah 5 (lima) tahun tinggal dirumah tersebut sejak dibelinya tanah milik Tergugat oleh Penggugat;
 - Bahwa letak tanah dan rumah tersebut berada di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara;

Halaman 11 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui tentang batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat sebagai berikut:
 - Utara : Fatmawati
 - Selatan : Hamida
 - Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
 - Barat : Hamida
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat seharga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - Bahwa semenjak dibeli tanah milik Tergugat tersebut oleh Penggugat, Penggugat tidak pernah bersengketa dengan siapapun;
 - Bahwa saat jual beli tanah tersebut, Tergugat sudah memiliki sertifikat atas nama Tergugat;
 - Bahwa sekarang Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan menyulitkan Penggugat untuk balik nama sertifikat tersebut;
- 2 Saksi Eswadi dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan untuk menerangkan adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 23 Oktober 2019, dimana Saksi pada saat itu menjadi saksi jual beli;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat yaitu sebagai tetangga;
 - Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan dirumah Tergugat yang sekarang sudah menjadi milik Penggugat karena sudah dibeli;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah seluas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi yang berada di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara;
 - Bahwa yang Saksi ketahui tentang batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat sebagai berikut:
 - Utara : Fatmawati
 - Selatan : Hamida
 - Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
 - Barat : Hamida
 - Bahwa saat dilakukan jual beli tersebut, tanah yang awalnya milik Tergugat sudah ada Sertifikatnya;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah milik Tergugat seharga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang dibayar oleh Penggugat secara tunai kepada Tergugat;
 - Bahwa diatas tanah tersebut ada rumah dan ada kuburan, namun kuburan tersebut tidak termasuk dalam tanah milik Penggugat sekarang;
 - Bahwa sekarang Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan menyulitkan Penggugat untuk balik nama sertifikat tersebut;

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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 selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Turut Tergugat telah menyerahkan bukti surat-surat berupa:

- 1 Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 00093 atas nama pemegang hak Feri Irawan yang diterbitkan tanggal 30 Juli 2009 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara, diberi tandan TT-1;
- 2 Fotokopi sesuai dengan asli Surat Ukur Nomor 00081/Air Napal/2009, diberi tanda TT-2;

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 Selasa tanggal 22 Oktober 2024 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara ini dengan hasil sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

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

Menimbang, bahwa akhirnya 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 diatas;

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;

Menimbang, bahwa oleh karena menjadi objek 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 objek sengketa senyatanya objek sengketa terletak di wilayah Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara,

Halaman 13 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

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 berada di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.00093 Tahun 2009 atas nama Feri Irawan, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
- Barat : Hamida

dimana sebidang tanah tersebut didapatkan Penggugat pada tahun 2019 dengan cara Penggugat membeli sebidang tanah dengan luas 526 (lima ratus lima dua puluh) meter persegi dari Tergugat, selanjutnya setelah jual beli tersebut terjadi Penggugat mengalami kesulitan dan terhambat saat hendak melakukan perbuatan hukum balik nama Sertipikat dan menjadikan alas hak atas tanah yang Penggugat beli dari Tergugat menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat akan tetapi Sertipikat tanah tersebut saat ini atas nama Tergugat yang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat tidak pernah mengajukan jawaban karena Tergugat tidak pernah hadir selama persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim menyimpulkan Tergugat telah melepaskan haknya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti yaitu bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-4 yang telah diberi materai cukup dan 2 (dua) orang Saksi atas nama Saksi Apri Susadi dan Saksi Eswadi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa sertipikat yang menjadi obyek gugatan *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00093, surat ukur nomor 00081/Air Napal/2009 tanggal 24 Juli 2009 atas nama pemegang hak Feri Irawan dengan Luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu adalah sesuai dengan Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara;

Halaman 14 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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 untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti yaitu bukti surat berupa TT-1 dan TT-2 yang telah diberi materai cukup, namun tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas dalam hukum acara perdata yaitu *actori in cumbit probatio* sebagaimana asas tersebut ditegaskan dalam Pasal 1865 KUH Perdata *juncto* Pasal 283 Rbg, maka Para 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 dengan luas 526 (lima ratus dua puluh) meter persegi yang berada di wilayah Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Fatmawati
Sebelah Selatan	: Hamida
Sebelah Timur	: Jalan Raya Lais – Bengkulu
Sebelah Barat	: Hamida
- 2 Apakah perbuatan Tergugat yang tidak diketahui lagi keberadaannya dalam pengurusan peralihan hak Sertipikat Hak Milik nomor 00093 adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrech matigedaad*) yang merugikan Penggugat?
- 3 Apakah Penggugat memiliki hak untuk melakukan permohonan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik nomor 00093 atas nama pemegang hak Tergugat menjadi atas nama Penggugat?

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

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada pokoknya menyebutkan bahwa pada tanggal 23 Oktober 2019, antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas sebidang tanah perumahan dengan isi tanah tersebut ialah rumah tua milik Tergugat, dengan nomor Sertifikat nomor : 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu

Halaman 15 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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 teruat 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 Provinsi Bengkulu dan harga yang disepakati saat jual beli adalah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yang dibayar lunas oleh Penggugat yang ditulis dalam surat perjanjian jual beli tanah dan dibuat pembayaran dalam bentuk kwitansi atas sebidang tanah perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-2 berupa Setipikat Hak Milik nomor 00093 menunjukkan bahwa Tergugat benar memiliki sebidang tanah di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 23 Oktober 2019 menunjukkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi yang berada di Desa Air Napa, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-4 berupa kwitansi pembayaran menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli terhadap tanah yang berada di Desa Air Napal dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi dan telah diterima uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi yang berada di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Apri Susadi pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik tahun 2009, kemudian pada tahun 2019 Tergugat telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat, dan saat ini Tergugat telah pindah namun tidak diketahui lagi keberadaanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Saksi Eswadi pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat membeli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada di atasnya dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik dari Tergugat dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, diperoleh kesimpulan bahwa Tergugat memiliki sebidang tanah beserta rumah yang berada di atasnya di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Kabupaten Bengkulu Utara dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi dengan alas hak berupa

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

Sertipikat Hak Milik Nomor 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, kemudian pada tanggal 23 Oktober 2019 tanah tersebut dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

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 berdasarkan fakta di persidangan, pada tanggal 23 Oktober 2024 telah terjadi jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 526 (lima ratus dua puluh enam) dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00093, sehingga Majelis Hakim berpendapat telah terjadi perbuatan hukum jual beli tanah (yang sekarang menjadi objek sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat, dimana jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta pejabat hanyalah suatu alat bukti", kemudian berdasarkan Pasal 1338 dan 1320 KUHP, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yaitu merupakan suatu perjanjian, dimana sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian maka perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana syarat sah dalam Pasal 1320 KUHP, yaitu adanya kesepakatan antara subjek hukum yang mengikatkan diri dalam satu perjanjian, berdasarkan bukti surat P-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, Majelis Hakim menilai telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat ini dibuktikan dengan adanya penandatanganan diatas perjanjian dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dalam hal perjanjian jual beli tanah;

Halaman 17 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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 syarat selanjutnya berkaitan dengan adanya kecakapan para pihak yang bersepakat, berdasarkan bukti surat P-3 tersebut terdapat identitas para pihak yang melakukan perjanjian, di dalam perjanjian tersebut tertera usia para pihak yang telah melakukan kesepakatan, dimana pada saat melakukan perjanjian Tergugat telah berusia 47 (empat puluh tujuh) tahun sedangkan Penggugat berusia 45 (empat puluh lima) tahun, usia tersebut dinyatakan sebagai usia dewasa dan dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal ini jual beli tanah, sehingga syarat perjanjian tentang kecakapan hukum telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat selanjutnya berkaitan dengan adanya hal tertentu yang di perjanjikan, berdasarkan bukti surat P-3 berupa surat perjanjian jual beli tanah, adapun yang menjadi objek perjanjian adalah tanah dimana tanah tersebut dapat dibuktikan keberadaannya berdasarkan bukti surat P-3 berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat, sehingga syarat perjanjian tentang hal tertentu juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat terakhir berkaitan dengan perjanjian yang dilakukan tidak melanggar hukum, tidak bertentangan dengan moralitas, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum, bahwa seperti yang telah dipertimbangkan diatas, perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian jual beli tanah, dan Majelis Hakim menilai jual beli tanah bukanlah suatu hal yang melanggar hukum, bertentangan dengan moralitas maupun bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian syarat tentang kausa yang halal telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian, maka perjanjian jual beli tanah sah menurut hukum, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat meskipun jual beli tidak dibuat dihadapan PPAT namun jual beli tersebut dapat dinyatakan sah sepanjang memenuhi syarat dari Pasal 1320 KUHP, sehingga hal ini menjawab rumusan masalah pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjawab rumusan masalah yang kedua perihal apakah perbuatan Tergugat yang tidak diketahui lagi keberadaannya dalam hal pengurusan balik nama Sertipikat Hak Miiik Nomor 00093, atas nama Tergugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrech matigedaad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi "Tiap

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian dan mengganti kerugian tersebut", dengan demikian agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur, yakni:

- 1 Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
- 2 Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
- 3 Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
- 4 Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dikaitkan dengan fakta yang terungkap di persidangan, Penggugat yang telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa dimana seharusnya Penggugat sudah selayaknya menurut hukum dapat menikmati haknya atas tanah tersebut, namun berdasarkan dalil gugatan Penggugat angka 19 dikuatkan dengan keterangan Saksi Apri Susadi yang menyatakan pada pokoknya bahwa saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sehingga Penggugat mengalami kerugian dimana Penggugat sampai saat ini belum dapat melakukan balik nama atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menjawab rumusan masalah selanjutnya yaitu apakah Penggugat memiliki hak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00093 atas nama pemegang hak Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1999 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1999 tentang Pendaftaran tanah disebutkan bahwa Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena objek sengketa telah dinyatakan sah milik Penggugat maka sebagai implikasi yuridis Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa termasuk mengajukan permohonan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00093 atas nama pemegang hak Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah terjawabnya 3 (tiga) 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 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-petitum yang lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim menyatakan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 23 Oktober 2019 antara Riduan Fauzi dan Feri Irawan adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang isinya bahwa Penggugat telah membeli tanah Perumahan dengan luas 526 (lima ratus dua puluh enam) meter persegi dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) beserta bangunan dan/atau tanaman di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor atas nama Feri Irawan, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal Bengkulu Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais-Bengkulu
- Barat : Hamida

akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya Penggugat telah melakukan jual beli atas objek sengketa dari Tergugat, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata "jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar yang telah dijanjikan" dalam hal ini, Tergugat telah memberikan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat dan Penggugat telah

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

memberikan uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sebagai tanda pembayaran pembelian tanah dari Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 23 Oktober 2019 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum kedua Penggugat, Penggugat meminta agar Majelis Hakim dapat menyatakan bahwa sebidang tanah perumahan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 atas nama Feri Irawan yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;

- Utara : Fatmawati
- Selatan : Hamida
- Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
- Barat : Hamida

adalah Sah Milik Riduan Fauzi (Penggugat), akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelumnya telah dinyatakan bahwa dinyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 23 Oktober 2019 antara Riduan Fauzi dan Feri Irawan adalah sah dan memiliki kekuatan hukum maka secara *mutatis mutandis* kepemilikan tanah yang berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00093 atas nama Tergugat beralih menjadi milik Penggugat, dengan demikian petitum kedua gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga gugatan Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 00093 tahun 2009 yang semula atas nama Feri Irawan menjadi atas nama Riduan Fauzi, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini telah dipertimbangkan dalam rumusan masalah ketiga yang pada pokoknya Majelis Hakim telah menyatakan bahwa oleh karena objek sengketa telah dinyatakan sah milik Penggugat maka sebagai implikasi yuridis Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa termasuk mengajukan permohonan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00093 tahun 2009 atas nama pemegang hak Tergugat menjadi atas nama Penggugat, dengan demikian petitum angka ketiga gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat yang meminta Majelis Hakim menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum ini telah dipertimbangkan dalam rumusan masalah kedua yang pada pokoknya Majelis Hakim telah menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan keberadaan dari Tergugat yang tidak diketahui lagi membuat Penggugat mengalami

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

kerugian, dengan demikian petitum keempat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh melaksanakan putusan pengadilan pada perkara a quo, Majelis Hakim berpendapat 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 kelima gugatan Penggugat beralasan hukum dikabulkan dengan perbaikan pada amar tanpa mengubah maksud dan tujuan dari petitum tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi putusan Pengadilan ini kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bengkulu Utara agar mencatat perubahan data (proses balik nama) Setipikat Hak Milik Nomor 00093, surat ukur nomor : 00081/Air Napal/2009, pada tanggal 24 Juli 2009 yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, Provinsi Bengkulu, sebagaimana ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah **dipertegas 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, pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan dapat dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah Penggugat, oleh karena berdasarkan dasar hukum tersebut Majelis Hakim menilai pencatatan perubahan data pendaftaran tanah merupakan hak dari Penggugat, sehingga petitum keenam yaitu memerintahkan Penggugat untuk memberitahukan salinan resmi putusan perkara ini patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena 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 ketujuh gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sebagaimana ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas mengabulkan

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, 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 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 23 Oktober 2019 antara Riduan Fauzi (Penggugat) dan Feri Irawan (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli tanah Perumahan dengan seluas 526 Meter Persegi dengan Harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) beserta bangunan dan/atau tanaman di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No.00093 Tahun 2009 atas nama Feri Irawan, yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Utara : Fatmawati
 - Selatan : Hamida
 - Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
 - Barat : Hamidaadalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat
- 3 Menyatakan sebidang tanah perumahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00093 Tahun 2009 atas nama Feri Irawan yang terletak di Desa Air Napal, Kecamatan Air Napal, Bengkulu Utara, dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Utara : Fatmawati
 - Selatan : Hamida
 - Timur : Jalan Raya Lais – Bengkulu
 - Barat : Hamidaadalah sah milik Penggugat;
- 4 Menyatakan bahwa Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5 Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor.00093 Tahun 2009 yang semula atas nama Feri Irawan menjadi atas nama RIDUAN FAUZI;
- 6 Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.770.000,00 (tiga juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/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

8 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur, pada hari Kamis tanggal 7 November 2024 oleh kami, Pangeran Hotma Hio Patra Sianipar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Silmiwati, S.H. dan Rika Rizki Hairani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm tanggal 30 Oktober 2024, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 12 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Waryono, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Arga Makmur dan dihadiri oleh Penggugat dan Turut Tergugat secara elektronik, tanpa dihadiri oleh Tergugat serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Arga makmur pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Silmiwati, S.H.

Pangeran Hotma Hio Patra Sianipar, S.H., M.H.

Rika Rizki Hairani, S.H.

Panitera,

Waryono, S.H.

Perincian biaya :

1 Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2 Biaya Proses/ATK	:	Rp100.000,00;
3 Biaya Pemanggilan	:	Rp600.000,00;
4 PNBP Relas Panggilan.....	:	Rp20.000,00;
5 Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp3.000.000,00;
6 Redaksi	:	Rp10.000,00;

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor 14/Pdt.G/2024/PN Agm



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

7 Materai : Rp10.000,00;
Jumlah : Rp3.770.000,00;
(tiga juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah)