



**PUTUSAN**

**Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUMARNI**, Tempat Tanggal Lahir Penerokan-Muara Bulian, 01-03-1973, Alamat Jalan Kampung Bugis No. 026 RT. 23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zainal Abidin, S.H Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum ZAINAL ABIDIN & PARTNERS yang beralamat Jl. MH Thamrin Komplek Ruko Mall Kapuk No.18 Kelurahan Beringin, Kecamatan Pasar Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 022/SK/ZA&P/VII/2023 tanggal 7 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan pada Pengadilan Negeri Jambi Nomor 410/SK/Pdt/2023/PN Jmb tanggal 18 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L a w a n :

- SUKISMANTO**, Alamat RT.28 Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi, Provinsi Jambi sebagai Tergugat I;
- EDY HERAYOTO**, Alamat Jln. Raden Wijaya, RT.28 RW.08 Kelurahan Thehok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi sebagai Tergugat II;
- YULIUS**, karena meninggal dunia maka gugatan ditujukan kepada ahli warisnya yaitu **SRI SUKARSIH** (Istri), Alamat Jl. Medan RT.002 Perumahan Villa Karya Mandiri, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi sebagai Tergugat III;
- BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Jambi**, Alamat Jl. Kol Pol M.Thaher, Kelurahan Pakuan Baru, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi yang dalam hal dikuasakan kepada 1.Trie Dharmono Simaremare, S.T 2.M Trianda Dasa Prima, S.T 3.Firdaus, S.H 4.Imron Rosadi,S.H 5.Deramadana Ersya, S.H 6.Indri Pandiangan, S.H.7. Mariyan Holid, S.H 8.Rizki Gustian Utama, S.E 9.Tri Purwanto, S.H kesemuanya pegawai Kantor Pertanahan Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU: 1149/SKu-

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15.71/VIII/2023 tanggal 4 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi, dibawah Register Nomor : 411/S.K/Pdt/2023/PN Jmb tanggal 10 Agustus 2023 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 24 Juli 2023 dalam Register Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I pada saat dalam ke penguasaan sebidang tanah yang semula terletak di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi. Tergugat I mengajukan pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) ke Turut Tergugat dan terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) pada tanggal 12 oktober 1992 dengan Nomor: 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) dengan Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) dan surat ukur nomor : 3262/1992;
2. Bahwa pada tanggal 17 Maret 1999 telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan surat jual beli sebidang tanah perkarangan kosong dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, dengan Tergugat I pada tanggal 17 Maret 1999;
3. Bahwa pada tanggal 6 Oktber 2000 terjadi lagi proses Jual Beli Tanah antara Tergugat II dengan Tergugat III atas nama Yulius (Alm) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah perkarangan kosong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali,

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi tetapi Sertifikat Hak Milik tersebut belum dilakukan balik nama sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 masih atas nama Tergugat (Tergugat I) dengan Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) dan surat ukur nomor : 3262/1992 ;

4. Bahwa Tergugat III telah meninggal dunia pada tanggal 21 Maret 2008 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor : 474.3/186/SIVS/2020, tertanggal 01 Desember 2020, yang menjadi Ahli Waris dari Yulius (Alm) adalah Istrinya Sri Sukarsih;

5. Bahwa pada tanggal 16 Maret 2012 Penggugat dan Tergugat III telah melakukan jual beli sebidang tanah perkarangan kosong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang telah dilakukan pemekaran dari sebagian wilayah Kelurahan Kenali Besar menjadi RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi berdasarkan **Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 3 Tahun 2022**. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jln. Lorong Keluarga
- Sebelah Selatan : Bapak Reza
- Sebelah Barat : Bapak Hendrik susilo
- Sebelah Timur : Ibu Sumarni

6. Bahwa pada tanggal 16 Maret 2012 Penggugat membeli sebidang tanah perkarangan kosong pada tanggal 16 Maret 2012 dengan Tergugat III bukti Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan bukti hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi. Sejak saat itu Penggugat menguasai tanah tersebut sampai dengan saat ini selalu patuh dan taat membayar Pajak bumi dan bangunan terhadap Pemerintahan Negara Republik Indonesia;

7. Bahwa pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I telah dicatatkan dalam Buku Warkah Turut Tergugat dan telah dibuatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) pada tanggal 12 oktober 1992 dengan Nomor: 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) dengan Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) dan surat ukur nomor : 3262/1992, oleh karenanya demi suatu kepastian hukum yang berpihak pada kebenaran yuridis formil

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk demi kepentingan Penggugat, maka kehadiran Buku Warkah sebagai sumber data yuridis sangat penting untuk diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim;

**8.** Bahwa Penggugat bermaksud akan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) ke atas nama Penggugat. Namun untuk bertindak atau melakukan tindakan hukum balik nama tersebut diperlukan persetujuan Tergugat I yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya sudah tidak jelas lagi;

**9.** Bahwa Penggugat kesulitan dalam pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) akibat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak diketahui lagi keberadaan dan domisilinya hingga saat ini, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan ini dengan tujuan mencari kepastian Hukum dan keadilan bagi Penggugat sebagai pembeli yang ber i'tikad baik;

**10.** Bahwa Penggugat mohon agar yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jambi melalui Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan Salinan Putusan perkara ini kepada Turut Tergugat melalui Panitera Pengganti Negeri Jambi untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) agar menjadi nama Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Kami mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Sah Jual Beli sebidang tanah pekarangan kosong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi dengan surat ukur nomor : 3262/1992 antara Penggugat dengan Tergugat III;
4. Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk menunjukkan Buku Warkah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses Peralihan Hak Atas Tanah/ Balik Nama dan mengajukan permohonan peralihan Peralihan Hak Atas Tanah/ Balik Nama dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;

6. Memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat Meminta kepada Panitera Pengadilan Negeri Jambi untuk memberikan Salinan Putusan ini kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;

7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya, sedangkan Tergugat II, dan Tergugat III hadir sendiri, sedangkan Tergugat I tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Agustus 2023, tanggal 23 Agustus 2023 dan tanggal 30 Agustus 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Syafrizal Fakhmi, S.H,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Jambi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II, dan Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Jambi Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar terbit tanggal 2 Februari 1993 atas nama Sukismanto luas 498 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kota Baru Kota Jambi yang terbit berdasarkan akta jual beli tanggal 25 Januari 1993 Nomor 14/KB/1993 dari PPAT Kecamatan Kota Baru;
3. Bahwa Turut Tergugat pada prinsipnya mengikuti/tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Jambi dalam perkara ini  
Berdasarkan uraian dari Turut Tergugat diatas kami mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono) kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi dan menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar an.Sukismanto, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat jual beli antara Sukismanto dengan Edy Heryoto tertanggal 17 Maret 1999, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Edy Heryoto dengan Yulius (Almarhum) tertanggal 6 Oktober 2000, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian a,n Yulius Nomor 474.3/186/SIVS/2020 tertangga; 01 Desember 2020, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ny.Sri Sukarsih (istri dari Alm Yulius) dengan Ny.Sumarni tertanggal 16 Maret 2012, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Kwitansi pembelian sebidang tanah kosong seluas 498 m<sup>2</sup> ber Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar an.Sukismanto dari Ny.Sumarni kepada Ny. Sri Sukarsih tertanggal 6 Maret 2012, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan memperlihatkan yang aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Bambang Supriyadi, dibawah sumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal atau tahu dengan Penggugat dan ada hubungan karena perkawinan yakni sebagai adik ipar, dan dengan turut Tergugat tahu dan tidak ada hubungan darah ataupun perkawinan serta hubungan kerja dengannya atau sebaliknya dan saksi bersedia disumpah menurut agama yang anutnya;
- Bahwa saksi mengetahui dihadapkan di persidangan sehubungan tanah di belakang rumah Penggugat adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi sudah lama tahu bahwa tanah itu adalah milik Penggugat, tapi kapan pastinya saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Penggugat membeli tanah itu dan dari siapa Penggugat membelinya;
- Bahwa seingat saksi tanah itu milik Penggugat sejak tahun 2012;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan rumah Penggugat cukup jauh yakni lebih kurang 40 Kilometer, karena saksi tinggal di Penerokan;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek perkara ini adalah milik Penggugat dari cerita Penggugat sendiri saat saksi ada berkunjung ke rumah Penggugat;
- Bahwa saksi sering main ke rumah Penggugat ini;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah objek perkara ini terletak persis di belakang rumah Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui batas batas dan luas tanah tersebut tapi kalau luasnya saksi tidak tahu, tapi kalau batas secara fisik berbatas langsung dengan bangunan rumah Penggugat dan bagian depan batas dengan jalan;

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui dari siapa Penggugat membeli tanah itu dan tidak pernah melihat surat-suratnya;
- Bahwa saksi mengetahui itu tanah milik Penggugat karena diceritakan oleh Penggugat bahwa tanah tersebut milik dia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah itu saat di beli Penggugat saat itu;

2. Saksi Thawaf Aly, dibawah sumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa seingat saksi Penggugat tinggal di sana sudah lebih kurang 15 tahun;
- Bahwa saksi mengetahui objek perkara yang akan diajukan balik nama sertifikatnya ini ada di belakang rumah Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui siapa pemilik tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara gugatan ini yaitu Penggugat;
- Bahwa saksi bisa mengatakan bahwa tanah tersebut milik Penggugat dari cerita Penggugat dan suaminya, juga setahu saksi yang memasang pagar seng dan membersihkan serta menanam tanaman di areal tanah itu adalah suami Penggugat dan Penggugat sendiri, memang saksi belum pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal disana dan sudah beberapa periode menjadi Ketua RT;
- Bahwa setahu saksi selama ini saksi tidak ada mendengar atau mengetahui adanya orang yang complain terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah tersebut tapi untuk batas-batasnya yakni Timur dengan rumah Penggugat sendiri, sebelah barat dengan tanah/rumah Hendri Susilo, Utara berbatas dengan jalan atau Lorong Keluarga dan sebelah selatan dengan tanah/rumah Reza;
- Bahwa saksi tinggal di sana sejak sekitar tahun 1990, jadi lebih kurang sudah 33 tahun;
- Bahwa setahu saksi dahulu tanah ini berupa tanah kaplingan;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang memasang pagar seng di bagian arah jalan tanah tersebut dan sejak kapan pagar itu terpasang adalah suami Penggugat sendiri seingat saksi sudah lebih kurang 10 tahun seng itu terpasang;
- Bahwa setahu saksi sejak dulu memang tidak ada papan nama atau merk pemilik tanah itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari siapa Penggugat ini membeli tanah tersebut;
- Bahwa seingat saksi selama ini tidak ada ribut-ribut yang memperlmasalahkan tanah itu;
- Bahwa setahu saksi warga sekitar tanah itu tahu bahwa tanah tersebut milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Para saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat II, dan Tergugat III tidak mengajukan bukti;

Menimbang, Kuasa Turut Tergugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepersidangan berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar terbit tanggal 102 Februari 1993 atas nama Sukismanto, luas 498 M2 surat ukur nomor 3262/1992 tanggal 12 Oktober 1992 yang terletak di Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan memperlihatkan yang aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 Oktober 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan di persidangan tanggal 25 Oktober 2023;

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

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Penggugat bermaksud akan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) ke atas nama Penggugat. Namun untuk bertindak atau melakukan tindakan hukum balik nama tersebut diperlukan persetujuan Tergugat I yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya sudah tidak jelas lagi sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini dengan tujuan mencari kepastian Hukum dan keadilan bagi Penggugat sebagai pembeli yang ber i'tikad baik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat dan Para saksi yang telah diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim memdapat fakta-fakta hukum sebagai berikut:

-----Ba

hwa pada tanggal 16 Maret 2012 Penggugat membeli sebidang tanah pekarangan kosong dari Tergugat III dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3100 atas nama Sukismanto (Tergugat I) Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura Kota Jambi dan bermaksud akan melakukan balik nama Sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat namun ternyata Tergugat I yang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau alamatnya sudah tidak jelas lagi;

- Bahwa sebidang tanah pekarangan kosong yang Penggugat beli dari Tergugat tersebut masih atas nama Tergugat I dimana sebelumnya surat jual beli tanah telah terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II lalu Tergugat II dengan Tergugat III yang telah meninggal dunia yang menjadi ahli waris dari Yulis (Alm) adalah Istrinya Sri Sukarsih dan kesemuanya jual beli tersebut dilakukan di hadapan Kepala Desa atau camat setempat;

*Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak Penggugat menguasai tanah tersebut sampai dengan saat ini selalu patuh dan taat membayar Pajak bumi dan bangunan terhadap Pemerintahan Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta hukum tersebut di atas Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan dalam Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) disebutkan tanah nasional adalah hukum adat sehingga pelaksanaan jual beli tanah nasional harus sesuai hukum adat;

Menimbang, bahwa maksud dari jual beli tanah menurut hukum adalah terjadinya pemindahan hak atas tanah yang memenuhi asas riil, terang, dan tunai, sehingga diakui sebagai pembeli beritikad baik dan dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa untuk menunjukkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan aturan pelaksana dari UUPA, menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Selain itu, dalam praktik, sebelum AJB dibuat para pihak wajib menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- 1.-----Jikalau tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti biaya pendaftarannya;
- 2.-----Jikalau tanahnya belum bersertifikat maka dibutuhkan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa atau Camat dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk pensertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli;
- 3.-----PPAT juga akan melakukan pemeriksaan terhadap status kepemilikan sertifikat dan akan memeriksa keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan. Penjual juga harus membayar pajak penghasilan (PPh) sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 4.-----Perseetujuan suami/istri untuk bisa melakukan penandatanganan AJB apabila tanah dan bangunan tersebut adalah harta bersama.

Selain itu, pada tahap pembuatan dan penandatanganan AJB, penjual, pembeli, saksi dan PPAT akan menandatangani AJB apabila penjual dan pembeli

*Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menyetujui isi AJB tersebut. Kemudian diberikan salinan kepada pembeli dan penjual sebagai dokumen masing-masing;

Menimbang, bahwa bila tanah yang dijual merupakan milik pihak ketiga, maka salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, karena penjual bukan merupakan orang yang berhak untuk menjual bangunan tersebut, maka **jual-beli bangunan tersebut tidak sah**. Sesuai ketentuan **Pasal 1471 KUH Perdata**, jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;

Menimbang, bahwa dari kajian literatur, pengertian riil, tunai dan terang ini dapat diartikan sebagai berikut:

-----Rii

I, berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata misalnya telah diterimanya uang oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Apabila di daerah tempat tanah yang menjadi obyek jual beli itu tidak ada PPAT maka proses jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Camat setempat;

-----Tu

nai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih;

-----Di

sebut terang, jika dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut (ditambah dengan saksi-saksi) sehingga perbuatan tersebut diketahui umum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat menyatakan bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Jambi Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar terbit tanggal 2 Februari 1993 atas nama Sukismanto luas 498 M2 terletak di Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kota Baru Kota Jambi yang terbit berdasarkan akta jual beli tanggal 25 Januari 1993 Nomor 14/KB/1993 **dari PPAT Kecamatan Kota Baru** dan telah dicatat sebagaimana bukti TT-1 Buku Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar terbit tanggal 102 Februari 1993 atas nama Sukismanto, luas 498 M2 surat ukur nomor 3262/1992 tanggal 12 Oktober 1992 yang terletak di Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Kota Baru Kota Jambi;

*Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari syarat-syarat tersebut di atas apabila dihubungkan dengan fakta-fakta hukum dipersidangan, telah ternyata jual beli sebidang tanah pekarangan kosong yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat III pada tanggal 16 Maret 2012 telah memenuhi syarat berdasarkan hukum syarat syahnya jual beli tanah yang belum bersertifikat akan tetapi belum memenuhi syarat untuk tanah yang bersertifikat oleh karena dengan melihat bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar an.Sukismanto, dan Bukti surat bertanda P-2 berupa Surat jual beli antara Sukismanto (Tergugat I) dengan Edy Heryoto (Tergugat II) tertanggal 17 Maret 1999, telah tidak ditindak-lanjuti oleh pembeli (Tergugat II) untuk dialihkan nama kepemilikan dalam sertifikat menjadi nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-3 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Edy Heryoto dengan Yulius (Almarhum) tertanggal 6 Oktober 2000, telah menunjukkan bahwa tanah objek sengketa telah dijual Kembali oleh Tergugat II kepada mending suami dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada bukti surat bertanda P-4 berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ny.Sri Sukarsih (istri dari Alm Yulius) Tergugat III dengan Ny.Sumarni (Penggugat) tertanggal 16 Maret 2012, telah menunjukkan bahwa tanah objek sengketa telah dijual oleh Tergugat III kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa fakta hukum diatas membuat Penggugat tidak dapat mengajukan atau memproses balik nama pada sertifikat tanah in Casu Sertifikat Hak Milik Nomor 3100/Kenali Besar an.Sukismanto Vide bukti surat bertanda P-1 menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa namun Majelis berpendapat berdasarkan keterangan saksi-saksi yakni saksi Bambang Supriyadi yang mengatakan bahwa saksi tahu bahwa tanah sengketa itu milik Penggugat sejak tahun 2012, dan saksi Thawaf Aly saksi sudah lama tinggal disana dan sudah beberapa periode menjadi Ketua RT, saksi juga mengetahui bahwa selama ini saksi tidak ada mendengar atau mengetahui adanya orang yang complain terhadap tanah tersebut telah menimbulkan persangkaan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tujuan hukum adalah suatu sarana yang diciptakan oleh pejabat yang berwenang untuk membuat peraturan yang memberikan kemanfaatan, keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat, berdasarkan fakta-fakta hukum yang Majelis Hakim dapati dipersidangan, cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat untuk

*Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya, dengan demikian petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang memohon Kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk menunjukkan Buku Warkah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama SUKISMANTO Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) oleh karena warkah adalah bukti tertulis yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum pidana ataupun perdata sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai arsip maka diperlukan serangkaian perijinan untuk itu, dengan demikian petitum angka 4 (empat) beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ke 5 yang meminta agar menyatakan Penggugat berhak melakukan proses Peralihan Hak Atas Tanah/ Balik Nama dan mengajukan permohonan peralihan Peralihan Hak Atas Tanah/ Balik Nama dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan bahwa Pendirian 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, namun pada ayat (2) mengatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang 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 Pasal 57 ayat (2) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatakan Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum

*Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas adalah tidak adil bagi Penggugat dimana jual beli antara ia dan Tergugat III telah dinyatakan sah namun Penggugat tidak dapat membalik nama sertifikat terhadap objek sengketa yang telah dibelinya oleh karena terganjal peraturan formil ;

Menimbang, bahwa demi tercapainya rasa keadilan dan asas hukum agar seorang pembeli yang beritikad baik haruslah memperoleh perlindungan hukum dimana Majelis Hakim telah berketetapan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III adalah telah sah dan tidak bertentangan dengan hukum meskipun jual beli tersebut belumlah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang atau PPAT untuk dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli oleh karena tidak diketahuinya lagi dimana keberadaan Tergugat I. Hal mana telah dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana Gugatannya maka berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim mengabulkan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pokoknya gugatan Penggugat dikabulkan dan oleh karena putusan ini secara langsung berhubungan dengan Turut Tergugat terutama untuk proses balik nama sertifikat tersebut, maka Turut Tergugat haruslah dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini dan oleh karena Turut Tergugat harus melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat sehingga pada akhirnya Majelis Hakim mengabulkan Gugatan Penggugat dengan perbaikan redaksi seperlunya yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah objek sengketa sebagaimana diatas dan Penggugat telah menyelesaikan pembayaran pembelian tanah pekarangan kosong sampai dengan saat ini selalu patuh dan taat membayar Pajak bumi dan bangunan terhadap Pemerintahan Negara Republik Indonesia, maka petitum angka 5 (lima) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan petitum ke 6 Penggugat agar dapat meminta kepada Panitera Pengadilan Negeri Jambi untuk memberikan Salinan

*Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka dengan demikian petitum angka 6 (enam) dapat dikabulkan dengan perbaikan sekedar redaksional;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, namun Penggugat dalam petitum ke 7 meminta untuk dibebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1457 KUHPerdata, Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah Jual beli sebidang tanah pekarangan kosong dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi dengan surat ukur nomor : 3262/1992 antara Penggugat dengan Tergugat III;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses Peralihan Hak Atas Tanah/ Balik Nama dan mengajukan permohonan peralihan Peralihan Hak Atas Tanah/ Balik Nama dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 3100 atas nama Sukismanto Luas 498 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Bujur Sangkar) yang semula berlokasi di Kampung Bugis RT.35 Kelurahan Kenali besar, Kecamatan Kota Baru, Kota Jambi, sekarang menjadi Kampung Bugis RT.23 Kelurahan Aur Kenali, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul selama proses perkara ini sejumlah Rp 1.746.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Rabu tanggal 1 November 2023 oleh kami, Rio Destrado, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Budi Chandra Permana, S.H., M.H. dan Dini Nusrotudinyah Arifin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb tanggal 24 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Khaidir, S.H.,M.H Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat,Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I Tergugat II Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Chandra Permana, S.H., M.H.

Rio Destrado, S.H., M.H.

Dini Nusrotudinyah Arifin, S.H.

Panitera Pengganti,

Khaidir, S.H.,M.H

Perincian Biaya

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 102/Pdt.G/2023/PN Jmb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Pemberkasan / ATK	Rp. 75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 761.000,00
- Biaya Panggilan ke 1	Rp 50.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp 800.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
- Materai/Penetapan/Pencabutan	Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp. <u>10.000,00 +</u>
Jumlah	Rp. 1.746.000,00

(satu juta tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah)