



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sandiwarman Tamba, bertempat tinggal di Perum Surabaya Permai 1 RT.011 RW.004 Kelurahan Surabaya Kecamatan Sungai Serut Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu dalam hal ini memberikan kuasa kepada NASARUDIN, S.H.,M.H., Advokat yang berkantor pada kantor advokat NASARUDIN, S.H.,M.H., dan PARTNERS beralamat beralamat di Jalan Sukamaju Perumahan Permata Kandis No. 28 RT.07 RW.05 Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Aris Suwoto**, bertempat tinggal dahulu Air Kemuning Desa Babatan Kabupaten Bengkulu selatan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dalam Wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat I**;
- 2. Wardoyo Kenitap**, bertempat tinggal dahulu Air Kemuning Desa Babatan Kabupaten Bengkulu selatan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dalam Wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat II**;
- 3. Umar Sidiq**, bertempat tinggal di Jalan Sumatera 1 RT/RW 001/003 Kelurahan Suka Merindu, Kecamatan Sungai Serut, Kota Bengkulu, sebagai **Tergugat III**;
- 4. Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) -Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu**, berkedudukan di Jalan Raya Bengkulu-Manna KM. 58 Tais, sebagai **Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tais pada tanggal 1 Juli 2020 dalam Register Perkara Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 20 bulan April tahun 2004 (Tergugat I) telah menjual satu bidang tanah perkebunan beserta tanaman yang terletak di KAV.PIR.VI.2/93 talang jarang Afdeling sebutan kepada (Tergugat II) seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 01110 Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 terdaftar atas nama ARIS SUWOTO (Tergugat I) terletak dahulu Dusun Air Kemuning Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu;
- Bahwa (Tergugat II) membeli tanah beserta tanaman dari (Tergugat I) tersebut seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas kepada (Tergugat I) sebagaimana surat keterangan penyerahan tanah tanggal 20 bulan April tahun 2004 beserta tanaman yang mengetahui Kepala Dusun Air Kemuning dan ditandatangani oleh **ARIS SUWOTO** (Tergugat I);
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 04 bulan Oktober tahun 2014 (Tergugat II) telah menjual satu bidang tanah perkebunan beserta tanaman yang terletak di KAV.PIR.VI.2/93 talang jarang Afdeling sebutan kepada (Tergugat III) seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO** (Tergugat I) dahulu terletak Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu;
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 04 bulan Oktober tahun 2014 Tergugat III membeli tanah dari Tergugat II tersebut seharga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) dan telah dibayar lunas kepada Tergugat II sebagaimana

Halaman 2 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

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

surat keterangan pemindahan hak tanggal 04 bulan Oktober tahun 2014 ditanda tangani oleh WARDOYO KENITAP (Tergugat II) dan Kwitansi tanggal 04 Oktober 2014 yang ditanda tangani oleh ANISYAH WARDOYO (Istri Tergugat II);

- Bahwa pada tanggal 29 Mei 2020 Penggugat telah membeli satu bidang tanah perkebunan beserta tanaman yang terletak di KAV.PIR.VI.2/93 talang jarang Afdeling sebutan seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan sertiFikat Hak Milik Nomor: 01110 / Surat Ukur. Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO** (Tergugat I) dahulu terletak Dusun Air Kemuning, sekarang Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah dari (Tergugat III) tersebut seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas kepada Tergugat III sebagaimana Kwitansi tanggal 29 Mei 2020 yang ditandatangani oleh **UMAR SIDIQ** (Tergugat III);
 - Bahwa uraian jual beli diatas dalam lokasi satu (1) hamparan yakni diatas tanah perkebunan PIR.VI.2/93 seluas 20.000 m² (Dua puluh ribu meter persegi) Penggugat peroleh dengan cara dibeli sebagaimana alas hak diatas yang berbatasan:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan
 - Sebelah barat berbatasan dengan : sungai
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Sdr. Tambang Irianto
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Sdr. Aanjas Suandi
 - Bahwa karena ketidaktahuan dan kelalaian Penggugat, jual beli tanah dari Penggugat dan para Tergugat tersebut belum dibuatkan Akta Jual Beli dan juga Penggugat belum melakukan balik nama sertifikat atas nama Penggugat;
 - Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi para Tergugat agar dapat membuat akta jual beli dan melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik tersebut dari para Tergugat, namun para Tergugat tidak dapat dihubungi karena tidak tahu alamatnya dan Penggugat telah berusaha mencari para Tergugat namun tidak pernah bertemu dengan para Tergugat;
- Berdasarkan uraian-uraian diatas, pemohon mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:
- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan para Tergugat adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta tanaman yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO**;
- Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / SU. Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (Dua puluh Meter Persegi) terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO** kepada nama Penggugat;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari yang telah di tentukan Penggugat hadir kuasanya yang bernama Nasarudin, S.H.,M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2020, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah datang di persidangan meskipun kepada mereka telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk datang menghadap di persidangan, Tergugat III hadir sendiri di persidangan, dan Turut Tergugat hadir kuasanya yang bernama Fajar Adi Prasetyo, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, sebelum pemeriksaan perkara dimulai Ketua Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir yakni Penggugat, Tergugat III, dan Turut Tergugat melalui mediasi dengan menunjuk Galuh Wahyu Kumalasari, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tais, sebagai Mediator berdasarkan Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 5/Pen.Pdt/2020/PN Tas, tanggal 26 November 2020, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Desember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil karena mediasi tidak dapat dilaksanakan;

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

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

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 terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam sidang tanggal 17 Desember 2020 secara lisan menyatakan jawaban atas Gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah membenarkan Gugatan Penggugat, dan menyatakan bahwa benar telah terjadi jual beli antara Tergugat III dan Penggugat atas tanah perkebunan Kav. PIR.VI.2/93 seluas 20.000 m² (Dua puluh ribu meter persegi) yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 dengan luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) yang terdaftar atas nama ARIS SUWOTO (Tergugat I);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan Jawabannya tanggal 17 Desember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

A. Gugatan Penggugat Keliru Pihak (Error In Pesona);

1. Bahwa Turut Tergugat membantah dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo;
3. Bahwa gugatan pada dasarnya harus memuat mengenai subjek (para pihak) yang jelas dan tepat agar dapat diketahui pihak-pihak yang ditarik memiliki keterkaitan dengan perihal yang digugat;
4. Bahwa selain itu untuk menjadi pihak Tergugat ataupun pihak Turut Tergugat setidaknya pihak yang ditarik tersebut harus memiliki keterlibatan dalam perkara atau permasalahan yang dimaksud. Sehingga apabila suatu pihak tidak memiliki keterlibatan, sudah seharusnya untuk tidak ditarik sebagai pihak Turut Tergugat;
5. Bahwa melihat terhadap dalil-dalil yang dinyatakan Penggugat dalam gugatannya poin demi poin dapat diketahui bahwa tidak terdapat 1 (satu) poin pun dalil yang mengarah pada suatu perbuatan atau tindakan dari Turut Tergugat yang dipermasalahkan atau dipertentangkan oleh Penggugat. Sehingga dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa Turut

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Tergugat tidak memiliki sangkut paut atau ketelibatan dalam perkara a quo dan pihak Penggugat telah keliru dalam menentukan para pihak;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

- I. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat yang tertuang dalam perkara perdata nomor : 05/Pdt.G/2018/PN.TAS di Pengadilan Negeri Tais setelah TURUT TERGUGAT pelajari dan mengkaji dari pokok permasalahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka TURUT TERGUGAT berkesimpulan bahwa:
 - a. Bahwa Penggugat pada pokok permasalahannya ingin melakukan peralihan hak atas tanah satu bidang tanah perkebunan yang terletak di Kav.PIR.VI.2/93 Talang Jarang Afdeling sebutan Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma seluas 20.000 m2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01110 Surat Ukur Nomor 389 tanggal 10 Maret 1993 atas nama Aris Suwoto;
 - b. Bahwa pihak Penggugat memperoleh tanah secara jual beli pada tanggal 29 Mei 2020 dari Umar Sidik (Tergugat III);
 - c. Bahwa pihak Umar Sidik (Tergugat III) memperoleh tanah secara jual beli pada tanggal 04 Oktober 2014 dari Wardoyo Kenitap (Tergugat II);
 - d. Bahwa pihak Wardoyo Kenitap (Tergugat II) memperoleh tanah secara jual beli pada tanggal 20 April 2004 dari Aris Suwoto (Tergugat I);
 - e. Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I (Aris Suwoto) dan Tergugat II (Wardoyo Kenitap) tidak diketahui keberadaannya;
- II. Berdasar pada hal tersebut diatas, Turut Tergugat jelaskan bahwa terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar/bersertipikat yang perolehan tanahnya melalui **jual beli** maka untuk peralihan haknya/balik nama sertipikat **dengan akta yang dibuat oleh PPAT** sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) "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**

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

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)



oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

III. Bahwa perubahan data pendaftaran tanah bisa dilakukan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) :

1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

IV. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Penggugat tidak bisa melakukan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 01110 karena akta jual beli harus ditandatangani oleh kedua belah pihak dimana pihak yang berkepentingan tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal yang bisa dilakukan oleh Penggugat untuk melakukan peralihan hak adalah dengan putusan atau penetapan pengadilan;

V. Bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat sampaikan, maka untuk secara keseluruhan dalil-dalil tersebut pihak Turut Tergugat tidak dapat untuk menerima dan mengabulkannya. Kemudian memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memutuskan perkara ini;

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam pokok Turut Tergugat sebagaimana termaksud di atas maka, Turut Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Tais yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI;

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);



3. Menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki terkaitan terhadap Perkara a quo dan mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara a quo;

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 5 Januari 2021, selanjutnya atas Replik tersebut Tergugat III tidak mengajukan Duplik meskipun telah diberi kesempatan untuk itu, Turut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 8 Januari 2021, yang untuk mempersingkat putusan ini dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan siapa yang mendalilkan sesuatu hak, maka dialah yang harus membuktikan dalil-dalilnya atau peristiwanya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat SHM Nomor:01110 Luas: 20.000m²/SU Nomor: 389 tanggal 10/08/1993 terdaftar atas nama ARIS SUWOTO, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Penyerahan Kebun tertanggal 20 April tahun 2004 antara ARIS SUWOTO dengan WARDOYO KENITAP, diketahui oleh Kepala Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi kuitansi pembelian tanah tertanggal 4 Oktober 2014, diberi tanda bukti P-3a;
4. Fotokopi Pemindehan hak/jual beli tertanggal 4 Oktober 2014, diberi tanda bukti P-3b;
5. Fotokopi kuitansi pembelian sebidang tanah dan isinya tertanggal 29 Mei 2020, diberi tanda bukti P-4a;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Pemindehan Penguasaan Tanah tertanggal, 29 Mei 2020, diketahui oleh Kepala Desa Air Kemuning, diberi tanda bukti P-4b;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli tanah tanggal 29 Mei 2020, diketahui oleh Kepala Desa Air Kemuning, diberi tanda bukti P-4c;

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



8. Fotokopi pernyataan tanah tidak dalam sengketa tertanggal 29 Mei 2020, diberi tanda bukti P-4d;

9. Fotokopi Surat Pernyataan UMAR SIDIQ, diberi tanda bukti P-4e;

Bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-4e berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai yang cukup, serta dicocokkan/disesuaikan dengan surat aslinya ternyata cocok/sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat telah mengajukan Saksi sebagai berikut:

1. Saksi **EDI RIANSAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan Penggugat meminta Saksi untuk menjadi Saksi tentang sengketa tanah antara Pihak Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui tentang tanah sengketa tersebut yakni pihak Penggugat ini akan membaliknamakan sertifikatnya akan tetapi pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaanya dan alamatnya saat ini;
- Bahwa Saksi merupakan kepala Desa Air Kemuning sejak 9 Oktober 2017 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui surat pengalihan/pemindahan hak dari Tergugat III kepada Penggugat dan dari Tergugat II kepada Tergugat III;
- Bahwa pengalihan/pemindahan hak tersebut terjadi karena adanya jual beli tanah;
- Bahwa mengenai jual beli antara Penggugat dan Tergugat III, Saksi mengetahui kalau mereka melakukan jual beli namun Saksi tidak ingat kapan jual beli itu terjadi, yang pasti terjadi pada tahun 2020, baru berapa bulan yang lalu;
- Bahwa mengenai jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III, Saksi tidak mengetahui secara pasti oleh karena saat itu yang datang adalah Tergugat III. Kemudian Saksi sebagai kepala desa diminta untuk memberikan tanda tangan untuk mengetahui jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa oleh karena Saksi tidak mengetahui jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III secara pasti dan hanya ditunjukkan kuitansi dari Tergugat III, maka Saksi menandatangani surat



keterangan pemindahan hak tersebut sesuai hari dan tanggal Saksi dimohonkan untuk tanda tangan;

- Bahwa kuitansi yang ditunjukkan Tergugat III kepada Saksi ialah kuitansi dari jual beli tanah dan isinya antara Tergugat II dengan Tergugat III yang terletak di kav. 04 PIR VI/II Talang Jarang Afdiling di Dusun Air Kemuning Desa Babatan Kecamatan Sukaraja dengan sertifikat nomor 1110/1993 dengan nama pemilik Aris Suwoto (Tergugat I);
- Bahwa Saksi mengetahui alamat letak tanah yang dimaksud yakni berada Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma;
- Bahwa yang Saksi ketahui dari Tergugat III mengenai luas tanah tersebut yakni sekitar 20.000 meter persegi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jelas mengenai batas tanah tersebut, yang Saksi ketahui tanah tersebut berbatasan dengan:
 - Batas sebelah Timur adalah Sungai.
 - Batas sebelah Utara adalah tanah milik Bapak Anjas;
 - Batas sebelah Selatan adalah tanah milik Bapak Tambang.
 - Batas sebelah Barat adalah Jalan;
- Bahwa Saksi sudah pernah ke lokasi tanah tersebut saat masih dalam penguasaan Tergugat III, saat itu di atas tanah tersebut terdapat pohon karet usianya 30 tahun, sedangkan kelapa sawit yang masih buah pasir lebih kurang 1 tahun;
- Bahwa di tanah tersebut juga terdapat pondok kecil milik Tergugat III, yang ukurannya muat untuk dua orang saja;
- Bahwa Saksi ke lokasi tanah tersebut, pada saat pertama kali Saksi menjabat Kepala Desa;
- Bahwa Saksi datang ke lokasi tanah tersebut untuk memeriksa tanah tersebut yang kepemilikannya bukan milik warga di Desa Air Kemuning. Saat itu Saksi bertemu dengan Tergugat III selaku pemiliknya saat itu;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara Tergugat III dengan Penggugat, oleh karena Tergugat III dan Penggugat pernah datang menemui Saksi di Balai desa Air Kemuning dengan maksud untuk melakukan jual beli tanah yang dikuasai oleh Tergugat III dan dijual kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



- Bahwa pada saat Tergugat III dan Penggugat datang menghadap Saksi, diantara mereka sudah terjadi jual beli tanah yang terletak di kav. 04 PIR VI/II Talang Jarang Afdiling di Dusun Air Kemuning Desa Babatan Kecamatan Sukaraja dengan sertifikat nomor 1110/1993 dengan nama pemilik Aris Suwoto (Tergugat I);
- Bahwa Saksi mengetahui sudah terjadi jual beli oleh karena saat Tergugat III dan Penggugat bertemu dengan Saksi dengan membawa bukti kuitansi jual beli yang mana Tergugat III selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli;
- Bahwa Tergugat III dan Penggugat datang untuk meminta Saksi mengeluarkan surat pemindahan hak dari Tergugat III kepada Penggugat dan surat pernyataan jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tidak ingat waktu tepatnya kejadian Tergugat III dengan Penggugat datang bertemu Saksi di Balai Desa Air Kemuning, namun yang pasti kejadian tersebut terjadi pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi berapa harga tanah yang, telah dibeli Penggugat dari Tergugat III, karena saat itu hanya ditunjukkan kuitansinya;
- Bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk membuat surat pemindahan hak adalah KTP para pihak dan sertifikat tanah;
- Bahwa Saksi juga mengeluarkan surat keterangan tanah tidak dalam sengketa, yang ditandatangani oleh Tergugat III;
- Bahwa di Desa Air Kemuning tidak terdapat buku tanah, namun memiliki Peta Besar dari PTPN mengenai lahan yang ada di Desa Air Kemuning, itu saja yang ada;
- Bahwa Saksi mengetahui objek tanah yang dilakukan jual beli antara Tergugat III dengan Penggugat tersebut sudah memiliki sertifikat hak milik;
- Bahwa letak tanah dalam sertifikat tersebut benar berada di wilayah Desa Air Kemuning;
- Bahwa dalam sertifikat yang tertera di Desa Babatan adalah sebelum terjadi pemekaran. Bahwa awalnya wilayah tersebut merupakan Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kabupaten Bengkulu Selatan, lalu berubah menjadi Dusun Air Kemuning, Desa Padang Kuas, Kabupaten Seluma. Kemudian pada tahun 2010

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



secara administratif berdiri sendiri menjadi Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma;

- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi yang Saksi tahu kalau Tergugat II memiliki seorang anak yang kini tinggal di Kota Bengkulu, sedangkan Tergugat II ini sekarang tinggal di kota Bandung;
 - Bahwa tanah objek jual beli tersebut merupakan lahan perkebunan;
 - Bahwa setelah pihak Penggugat dan Tergugat III menghadap kepada Saksi tidak ada yang datang mengakui sebagai pemilik dari objek jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa tidak semua jual beli lahan dibuatkan surat oleh Saksi, oleh karena jual beli sering dilakukan sendiri oleh para pihak dan tidak melibatkan perangkat desa;
 - Bahwa perubahan wilayah yang semula Dusun Air Kemuning kemudian menjadi Desa Air Kemuning sudah berdasarkan peraturan daerah dan terdapat surat keputusan mengenai itu;
2. Saksi **ROHYATI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini sehubungan dengan Penggugat meminta Saksi untuk menjadi Saksi tentang sengketa tanah antara Pihak Penggugat dengan Para Tergugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui Saksi adalah orang yang merawat kebun tersebut mulai dari Tergugat III menguasai lahan tersebut sampai dengan sekarang dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa selama Saksi merawat kebun tersebut tidak ada yang mengaku-ngaku memiliki lahan tersebut selain Tergugat III dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi sudah menjaga dan merawat kebun tersebut lebih kurang 5 (lima) tahun;
 - Bahwa Saksi aslinya orang kaur, kemudian ditawarkan Tergugat III untuk tinggal di kebun miliknya;
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat III sejak 5 (lima) tahun yang lalu, karena anak Saksi ikut kerja dan sekolah dengan Tergugat III, kemudian Saksi ditawarkan Tergugat III untuk menjaga kebun milik Tergugat III, dan akhirnya Saksi menjaga lahan tersebut sampai dengan sekarang;

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama ini Saksi tinggal di kebun tersebut dengan anak Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan terjadinya jual beli objek tanah tersebut antara Tergugat III dengan Penggugat;
- Bahwa yang Saksi tahu objek tanah yang dimaksud sudah dimiliki Penggugat karena Penggugat sempat datang ke objek tanah tersebut, dan mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dibeli dari Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak ingat pasti kapan kejadian Penggugat datang ke objek tanah tersebut, seingat Saksi kejadian itu terjadi setelah bulan puasa sekira bulan Juni 2020, dan sebulan kemudian Tergugat III datang memberitahu Saksi kalau lahan tersebut sudah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa dulu saat pertama kali Saksi ke kebun tersebut pohon kelapa sawitnya masih kecil;
- Bahwa objek tanah tersebut sudah ditandai dengan batas-batas karena sudah dipagar dengan kawat berduri dan waring keliling;
- Bahwa saat Saksi datang ke kebun tersebut, memang sudah terdapat pagar dengan kawat berduri dan waring keliling yang mengelilingi kebun tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pagar dengan kawat berduri dan waring tersebut;
- Bahwa waktu Saksi datang ke objek tanah tersebut memang sudah ada pondok yang Saksi tempati;

Menimbang bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat mengajukan bukti surat melalui kuasanya berupa :

- Fotokopi Buku Tanah dengan Nomor Hak Milik 01110 Tahun 1993, dengan Surat Ukur Nomor 389/1993, yang terletak di Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Atas nama ARIS SUWOTO, diberi tanda bukti TT-1;

Bahwa bukti surat TT-1 tersebut berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai yang cukup, serta dicocokkan/disesuaikan dengan surat aslinya ternyata cocok/sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli;

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 27 Januari 2021 telah dilaksanakan pemeriksaan setempat terhadap lokasi dalam perkara *aquo* yang pada pokoknya didapat fakta hukum hasil pemeriksaan sebagai berikut;

Bahwa berdasarkan keterangan Kepala Desa dan staf Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, serta berdasarkan peta elektronik yang diperiksa oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Seluma dan dicocokkan dengan hasil *plotting* sertifikat yang sebelumnya, serta dari pembenaran Penggugat dan Tergugat III diketahui bahwa objek perkara *a quo* terletak di Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma;

Bahwa benar diatas objek perkara *a quo* tersebut tumbuh tanaman kelapa sawit, pondok dan rumah tinggal pekerja dari Penggugat;

Bahwa benar objek perkara *a quo* dalam penguasaan Penggugat;

Bahwa benar dari keterangan Saksi Rohyati dan didukung oleh keterangan Saksi Edi Riansah yang merupakan Kepala Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, objek perkara *a quo* tidak pernah bermasalah atau tidak bersengketa;

Menimbang bahwa masing masing pihak merasa telah cukup dengan bukti buktinya maka selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 1 Februari 2021, Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan dan Turut Tergugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 1 Februari 2021;

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;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawaban Turut Tergugat pada tanggal 17 Desember 2020 mengajukan Eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim memeriksa materi pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi dari Turut Tergugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa, Eksepsi Turut Tergugat yang pada pokoknya adalah Turut Tergugat menyatakan Gugatan Penggugat adalah keliru pihak atau *Error In Persona*. Bahwa Gugatan Penggugat tidak menjelaskan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan juga Turut Tergugat

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



tidak memiliki sangkut paut atau keterlibatan dalam perkara *a quo* sehingga pihak Penggugat telah keliru dalam menentukan para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat maka dapat disimpulkan bahwa Penggugat menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma sebagai Turut Tergugat adalah semata-mata oleh karena letak objek tanah dalam perkara ini berada dalam wilayah yuridiksi Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma sehingga segala bentuk tindakan administrasi dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma;

Menimbang, bahwa selain itu dalam Hukum Acara Perdata, untuk diposisikan selaku Turut Tergugat tidak harus melakukan suatu perbuatan hukum tertentu, melainkan cukup mempunyai hubungan hukum yang bersifat administratif dengan objek sengketa, sehingga nantinya cukup dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat sebagai pihak mempunyai hubungan administratif dengan objek sengketa, sehingga tidak diperlukan syarat adanya "suatu perbuatan hukum", maka Eksepsi Turut Tergugat adalah tidak beralasan menurut hukum, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi tempat tinggalnya atau tempat kediamannya, demikian juga terhadap orang-orang yang tidak dikenal, panggilan dilakukan melalui Bupati/Walikota tempat tinggal Penggugat dengan cara menempelkan di papan pengumuman tersebut dimuat disalah satu surat kabar yang terbit di wilayah hukum pengadilan tersebut (Pasal 6 ke-7 Rv). Pengumuman tersebut dilakukan sebanyak 2 (dua) kali dengan tenggang waktu panggilan pertama dan kedua selama satu bulan (Pasal 27 ayat 2 PP Nomor 9 Tahun 1975) dengan tenggang waktu panggilan terakhir dengan hari sidang sekurang-kurangnya tiga bulan (Pasal 27 ayat 3 PP Nomor 9 Tahun 1975);

Menimbang, berdasarkan risalah panggilan masing-masing kepada Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 6 Juli 2020, panggilan umum pada tanggal 23 Juli 2020, dan panggilan umum pada tanggal 1 September 2020, baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I maupun Tergugat II, tidak datang menghadap dengan alasan yang sah ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya pada hari sidang yang telah ditetapkan tersebut. Bahwa terhadap masing-masing Tergugat I dan Tergugat II telah dilaksanakan pemanggilan secara sah dan patut namun tetap tidak hadir maka Majelis Hakim menganggap Tergugat I dan Tergugat II telah melepaskan haknya dalam persidangan, dan melanjutkan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengajukan dalil pokok bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah beserta tanaman dari Tergugat III yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) yang terdaftar atas nama ARIS SUWOTO. Bahwa untuk proses balik nama terhadap tanah tersebut yang mana dalam sertifikat tercatat atas nama ARIS SUWOTO (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat tidak dapat dilaksanakan oleh karena Tergugat I sebagai pemilik dalam sertifikat tersebut sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sekarang, dan juga Penggugat tidak mengetahui keberadaan ahli waris dari Tergugat I, sehingga Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat agar dapat melakukan pengesahan jual beli atas tanah tersebut di Pengadilan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh mengenai pokok gugatan maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Tais untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Tais ialah berdasarkan pada letak objek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang disandingkan dengan bukti TT-1, diketahui bahwa objek sengketa yang dimaksud Penggugat adalah tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 yang terletak di Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma;

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Edi Riansah yang merupakan Kepala Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma serta pembenaran dari Tergugat III dan Penggugat yang pada pokoknya menegaskan bahwa objek sengketa tanah tersebut berada di wilayah Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma;

Menimbang, bahwa Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma merupakan pemekaran dari Desa Padang Kuas di Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Seluma Nomor 9 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat mengenai objek sengketa dan melihat pada peta online BPN yang berdasarkan pada *plotting* BPN terhadap sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 kemudian dibandingkan dengan peta batas Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma dalam Lampiran Peraturan Bupati Seluma Nomor 62 Tahun 2017 tentang Penetapan dan Penegasan Batas Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja Kabupaten Seluma Provinsi Bengkulu, diketahui bahwa objek sengketa tanah berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 berada dalam wilayah Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 142 ayat (5) RBg, gugatan terhadap objek sengketa benda tidak bergerak, dapat diajukan ke Pengadilan Negeri tempat objek sengketa tersebut berada, maka Pengadilan Negeri Tais berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 5 Januari 2021 yang pada pokoknya;

Tentang Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut sampai amar putusan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat secara tertulis tersebut, kuasa hukum Turut Tergugat menanggapi dengan Dupliknya secara tertulis tertanggal 7 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan Turut Tergugat tidak memiliki terkaitan terhadap perkara *a quo* mengeluarkan Turut Tergugat dari perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Menghukum Penggugat untuk membiayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa atas Duplik dari Turut Tergugat tersebut selanjutnya akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4e dan 2 orang Saksi yakni Saksi Edi Riansah dan Saksi Rohyati yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawa sumpah dipersidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka (1) yang menuntut untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum angka (1) tersebut berkaitan dengan petitum-petitum lainnya maka petitum angka (1) akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka (2) yang menuntut untuk menyatakan bahwa jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan para Tergugat adalah sah menurut hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa melihat dari fakta persidangan maka maksud dari petitum ini adalah Penggugat memohon untuk Majelis Hakim menyatakan sah jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat III, Tergugat III dengan Tergugat II, serta Tergugat II dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan sahnya perjanjian tersebut, maka perlu diperhatikan syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 29 Mei 2020, yang dibuat dan ditanda-tangani antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat III sebagai penjual (vide bukti P-4c), diketahui Penggugat telah membeli sebidang tanah perkebunan beserta tanaman yang terletak di KAV.PIR.VI.2/93 talang jarang Afdeling sebutan seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 01110 / Surat Ukur. Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 terdaftar atas nama ARIS SUWOTO (Tergugat I) yang terletak di Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) (vide bukti P-4a);

Menimbang, bahwa dengan demikian syarat subyektif dari perjanjian yakni adanya kesepakatan dan para pihak yakni Penggugat dan Tergugat adalah orang yang cakap untuk membuat suatu perikatan, telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Edi Riansah dan Saksi Rohyati, kemudian dibandingkan dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 01110 / Surat Ukur. Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 yang terdaftar atas nama ARIS SUWOTO (Tergugat I) yang terletak di Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, dan berdasarkan *plotting* Kantor Pertanahan Kabupaten Seluma terhadap obyek sengketa, sehingga dalam pemeriksaan setempat menjadi jelas bahwa obyek sengketa adalah tanah perkebunan PIR.VI.2/93 seluas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) dengan tetangga batas Jalan, Sungai, tanah milik Saudara Tambang, dan tanah milik Saudara Anjas;

Menimbang, bahwa objek sengketa adalah jelas dan tidak salah, sehingga memenuhi syarat objektif dari perjanjian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III adalah sah karena memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jual beli yang terjadi antara Tergugat III dengan Tergugat II, Penggugat mengajukan bukti kuitansi pembelian sebidang tanah dari Anisyah Wardoyo tanggal 4 Oktober 2014 (vide bukti P-3a) dan Surat Keterangan Pindahan Hak/Jual Beli dari Wardoyo Kenitap (Tergugat II) sebagai penjual kepada Umar Sidiq (Tergugat III) tanggal 4 Oktober 2014 yang diketahui oleh kepala Desa Air Kemuning pada tanggal 29 Mei 2020 (vide bukti P-3b);

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bukti P-3a hanya menjelaskan telah terjadi jual beli sebidang tanah terletak di KAV.PIR.VI.2/93 talang jarang Afdeling sebutan seluas 20.000 m² (dua puluh

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

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

ribu meter persegi) dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 01110 / Surat Ukur. Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 terdaftar atas nama ARIS SUWOTO (Tergugat I) yang terletak di Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, seharga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) antara Tergugat III dengan Anisyah Wardoyo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3b tidak dapat dinilai oleh karena dalam sidang diketahui bahwa Saksi Edi Riansah selaku kepala Desa Air Kemuning yang menandatangani Surat Keterangan Pemindahan Hak/Jual Beli dari Wardoyo Kenitap (Tergugat II) sebagai penjual kepada Umar Sidiq (Tergugat III) tanggal 4 Oktober 2014 tersebut tidak mengetahui secara pasti mengenai proses jual beli tersebut serta Saksi juga tidak mengenal baik Tergugat II maupun saksi-saksi dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I, Penggugat mengajukan Surat Keterangan Penyerahan dari Aris Suwoto (Tergugat I) kepada Wardoyo Kenitap (Tergugat II) (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti P-2 yang dibuat pada tanggal 20 April 2004 hanya menerangkan adanya penyerahan Kebun Karet Kav. 04 PIR VI/II Talang Jarang Afdiling sebutan dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, dan tidak memuat secara jelas alasan penyerahan kebun karet tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Edi Riansah selaku kepala Desa Air Kemuning diketahui bahwa di Desa Air Kemuning tidak terdapat buku tanah secara runtut yang dapat menjelaskan penyerahan dari Tergugat I pada Tergugat II, selain itu Saksi Edi Riansah juga menyatakan bahwa Saksi tidak mengenal baik Tergugat I maupun Tergugat II, dengan demikian tidak terdapat kejelasan mengenai suatu perbuatan yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II ataupun antara Tergugat II dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena ketidakhadiran Tergugat I dan Tergugat II yang meskipun telah dipanggil secara sah dan patut maka harus dinilai bahwa baik Tergugat I dan Tergugat II telah melepaskan haknya untuk mempertahankan kepentingannya terhadap obyek sengketa dalam persidangan ini, maka untuk dapat mengabulkan petitum ini Penggugat juga berperan untuk dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2, P-3a, dan P-3b serta keterangan Saksi Edi Riansah, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Tergugat

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

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

III dengan Tergugat II, dan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I tidak dapat dibuktikan, maka terhadap petitum angka (2) dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka (3) yang menuntut untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta tanaman yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO**, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas diketahui bahwa telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat III selaku penjual, namun jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan dilakukan dengan dibawah tangan dan diketahui oleh kepala desa setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 123 K/Sip/1970 tanggal 19 September 1970 dan Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1082 K/Sip/1973 tanggal 16 Juni 1976, menyatakan bahwa sahnya suatu jual beli tanah cukup hanya dengan kesepakatan baik para pihak, atau dengan perkara lain secara formil tidak tergantung pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa untuk transaksi tanah yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dengan Akta PPAT, adalah lebih bersifat sebagai syarat formal dan prosedur administratif, sehingga tanpa adanya Akta PPAT tidak mengapus sahnya suatu transaksi tanah yang bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli antara Penggugat dan Tergugat III yang tidak dilakukan melalui PPAT seperti ketentuan keharusan dalam hal transaksi tanah yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, dan telah dilakukan atas itikad baik para pihak dan juga obyek sengketa secara riil sudah dibayar lunas harganya oleh Penggugat, dan mengenai jual beli tanah tersebut sampai dengan sekarang tidak ada gangguan maupun keberatan dari pihak manapun yang didukung Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa yang dibuat oleh Tergugat III (vide bukti P-4d) serta didukung dari keterangan Saksi Edi Riansah selaku kepala Desa Air Kemuning dan Saksi Rohyati, maka Penggugat harus mendapat perlindungan sebagai pembeli beritikad baik,

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian jual beli antara Penggugat dan Tergugat III harus dinilai sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (vide ayat (1))” atau “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertahanan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang 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 (vide ayat (2))”;

Menimbang, bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah dalam perkara *a quo* tidak dapat dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT, dimana hal tersebut dikarenakan kurangnya pemahaman Penggugat maupun Para Tergugat tentang hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian jual beli atas sebidang tanah beserta tanaman yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO**, adalah sah dan Penggugat sebagai pembeli adalah pemegang hak atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah Pemegang Hak atas sebidang tanah beserta tanaman yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) yang hingga saat ini terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO**, maka Penggugat berhak mendaftarkan tanah obyek sengketa tersebut untuk dan atas nama dirinya;

Halaman 22 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas



Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas petitem angka (4) dapat dikabulkan;

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Para Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas maka terhadap petitem angka (1) gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), RBg, Rv, Pasal 37 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat III adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah beserta tanaman yang terletak dahulu Dusun Air Kemuning, Desa Babatan, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bengkulu Selatan sekarang Desa Air Kemuning Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Seluma, Provinsi Bengkulu, sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / Surat Ukur Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (dua puluh meter persegi) terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO**;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 01110 / SU. Nomor : 389 tanggal 10 Maret 1993 Luas 20.000 m² (Dua puluh meter Persegi) terdaftar atas nama **ARIS SUWOTO** kepada nama Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.465.500,00 (dua juta empat ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah);
6. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tais, pada hari Kamis, tanggal 11 Februari 2021, oleh kami, Crimson, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Murniawati Priscilia Djaksa Djamaluddin, S.H. dan Nesia Hapsari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tais Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas tanggal 1 Juli 2020, Putusan tersebut yang dibacakan pada hari Senin, tanggal 15 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jumardi Lisman, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tais dan Kuasa dari Penggugat, Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Murniawati Priscilia Djaksa Djamaluddin, S.H.

Crimson, S.H., M.H.

Nesia Hapsari, S.H.

Panitera Pengganti,

Jumardi Lisman, S.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2020/PN Tas

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp1.575.500,00;
4. PNBP Relas Panggilan	:	Rp40.000,00;
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.465.500,00;</u>

(dua juta empat ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah)

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)