



**PUTUSAN**  
**Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MANSUR PRIHATIN**, bertempat tinggal di Desa Karang Dapo Bawah, Kecamatan Bingin Kuning, Kabupaten Lebong, Provinsi Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Agung Joko Purwibowo, S.H. Advokat pada Kantor Hukum AJP & Rekan beralamat di Jalan Samping Kantor Bupati Lebong, Belakang Pengadilan Negeri Tubei, Desa Daneu, Kecamatan Lebong Atas, Kabupaten Lebong/e-mail [agungppkhi@gmail.com](mailto:agungppkhi@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tubei di bawah nomor: 11/SK/Pdt/2023/PN Tub tanggal 23 Februari 2023, sebagai Penggugat;

I a w a n:

**NUR HUTOMO**, dahulu bertempat tinggal di PT INDO Desa Mangkurajo, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong, Provinsi Bengkulu, saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, tetapi setidaknya-tidaknya masih berada di wilayah Republik Indonesia, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 17 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tubei pada tanggal 22 Februari 2023 dengan Nomor Register 5/Pdt.G/2023/PN Tub, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik Syah Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Kelurahan Taba Anyar (*Dahulu Desa Taba Anyar*), Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong (*Dahulu Kabupaten Rejang Lebong*), Propinsi Bengkulu, yang berbatasan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : ST. Z.Abidin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya.

Sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 00107 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Rejang Lebong pada tahun 2000, selanjutnya disebut "tanah/objek perkara;

2. Bahwa Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Taba Anyar (*Dahulu Desa Taba Anyar*), Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong (*Dahulu Kabupaten Rejang Lebong*), Propinsi Bengkulu, yang berbatasan sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : ST. Z.Abidin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya.

Oleh Tergugat sebagai pemilik Syah Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, tersebut dijual kepada Penggugat secara di bawah tangan dengan harga yang disepakati seharga Rp. 12.000.000,- (Dua Belas Juta Rupiah) berdasarkan kwitansi tanggal 26 Januari 2002 dan bukti Sertifikat Nomor 00107 telah dikuasai oleh Penggugat.

3. Bahwa patut dan sesuai menurut Hukum jual beli yang Penggugat lakukan dengan Tergugat terhadap Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Kelurahan Taba Anyar (*Dahulu Desa Taba Anyar*), Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong (*Dahulu Kabupaten Rejang Lebong*), Propinsi Bengkulu, sesuai sertifikat

*Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor hak milik 00107 karena telah sama-sama Dewasa dan tidak dalam tekanan dan paksaan.

4. Bahwa patut dan sewajarnya dari adanya transaksi jual beli antara Penggugat atas Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Kelurahan Taba Anyar (Dahulu Desa Taba Anyar), Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong (Dahulu Kabupaten Rejang Lebong), Propinsi Bengkulu, sesuai Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 00107 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Rejang Lebong pada tahun 2000 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : ST. Z.Abidin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya.

5. Bahwa setelah Penggugat membeli Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Rejang Lebong, Propinsi Bengkulu (dahulu Kabupaten Rejang Lebong) dan sekarang menjadi Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong, Propinsi Bengkulu, sesuai dengan Sertifikat Nomor Hak Milik 00107 dari Tergugat selanjutnya Tergugat menyerahkan Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya tersebut kepada Penggugat sehingga sejak itulah Penggugat menguasai Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya sampai sekarang;

6. Bahwa setelah Penggugat menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat atas jual beli tersebut, dengan demikian dapat dikatakan Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik dan saat fisiknya dalam penguasaan Penggugat tidak ada pihak manapun yang keberatan atas jual beli serta penguasaan tanah berdiri bangunan diatasnya tersebut oleh Penggugat;

7. Bahwa secara hukum seharusnya Tergugat yang menjual Sebidang tanah seluas 183 M2 (Seratus Delapan Puluh Tiga Meter Persegi) berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, sesuai Sertifikat dengan

*Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

### 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

Nomor Hak Milik 00107 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada Tahun 2000 dengan Batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : ST. Z.Abidin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Helmi Susila;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya.

Kepada Penggugat secara Yuridis masih mempunyai kewajiban untuk melakukan akad Jual Beli di hadapan PPAT dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat sehingga bisa dilakukan Pencatatan Peralihan Hak atas

Sebidang Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Lebong, Penggugat mendapat penjelasan bahwa Pencatatan Peralihan Hak atas sebidang tanah baik dengan cara Jual Beli atau dengan cara lain para pihak (Pihak Pemilik dan Pihak Pembeli) harus ada hadir guna menandatangani segala sesuatu yang berkaitan dengan peralihan hak dimaksud;

8. Bahwa Penggugat ingi mengurus pengesahan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 26 Januari 2002 secara dibawah tangan serta ingin membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atas nama Nur Hutomo menjadi atas nama Penggugat namun oleh pihak Notaris menyampaikan harus ada Putusan dari Pengadilan Negeri Tubei yang mengesahkan jual beli secara dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 26 Januari 2002, atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya dengan sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atas nama Nur Hutomo tetapi belum dapat dilaksanakan kepengurusan balik nama sertifikatnya karena belum melakukan jual beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut;

9. Bahwa walaupun secara fisik atas sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya dengan sertifikat nomor 00107 atas nama Nur Hutomo, dalam penguasaan Penggugat namun secara hukum tanah tersebut belum sepenuhnya menjadi milik Penggugat maka dengan keadaan hukum yang demikian ini Penggugat memohon Putusan dari Pengadilan Negeri Tubei untuk mengesahkan jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 26 Januari 2002 dan menyatakan

*Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pemilik yang sah secara hukum atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atasnama Nur Hutomo, serta memerintahkan kepada Penggugat untuk menghadap Notaris di Kabupaten Lebong agar dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dimana Penggugat bertindak selaku Penjual sekaligus bertindak sebagai Pembeli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atas nama Nur Hutomo.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Tubei Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa mengadili dan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat atas jual beli dibawah tangan atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atasnama Nur Hutomo, pada tanggal 26 Januari 2002, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 12.000.000.- (Dua Belas Juta Rupiah);
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atas nama Nur Hutomo;
4. Memberi ijin kepada Penggugat untuk bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku penjual hak sekaligus bertindak untuk dan atas nama Penggugat selaku Pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Lebong atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atas nama Nur Hutomo;
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk pada Putusan ini sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap serta membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR :**

Memberikan suatu putusan lain yang oleh Pengadilan Negeri Tubei adil layak dan pantas dalam suatu peradilan yang baik dengan berdasarkan Pancasila dan perundang-undangan yang berlaku di Negara kita;

*Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 Februari 2023 dan tanggal 28 Maret 2023 telah dipanggil secara sah dan patut melalui panggilan umum sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

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

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sistematik) yang dibuat dan ditandatangani Nur Hutomo, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang dibuat dan ditandatangani Nur Hutomo diketahui Lurah Taba Anyar, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Surat Pemindahan Penguasaan Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Nur Hutomo selaku Pihak Kesatu dan Mansur Prihatin selaku Pihak Kedua tanggal 26 Januari 2002, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Kwitansi Biaya Pembelian Tanah Pekarangan Beserta Rumah sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) diterima dan ditandatangani Nur Hutomo tanggal 26 Januari 2002, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 107 Desa Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Rejang Lebong, Propinsi Bengkulu, diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong tanggal 2 Nopember 2000, diberi tanda bukti P.5;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 sampai dengan P.5 tersebut telah b  
ermeterai cukup dan setelah dicocokkan di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya;

*Halaman 6 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. PELITA AL ISLAMIAH di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan ini karena permasalahan kepemilikan tanah antara Penggugat Mansur prihatin dan Tergugat Nur Hutomo;
- Bahwa tanah tersebut berada dekat rumah Saksi, tepatnya di Jalan Pariwisata 2, Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, di atas tanah tersebut terdapat bangunan yang saat ini disewakan kepada Kantor Cabang Pembantu Bank Bengkulu;
- Bahwa dahulu tanah tersebut milik dari Tergugat Nur Hutomo, tetapi telah dibeli oleh Penggugat Mansur Prihatin;
- Bahwa dahulu tanah tersebut ditempati oleh Tergugat Nur Hutomo, setelah dibeli yang menempati adalah Penggugat Mansur Prihatin;
- Bahwa selama ini tidak ada pihak lain yang berkebaratan atau mengaku miliknya atas tanah tersebut selain dari Penggugat Mansur Prihatin;
- Bahwa dahulu Lurah Taba Anyar adalah saudara Muhidin;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Bank Bengkulu menyewa tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat Mansur Prihatin;

2. SATRIA YULIS di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui tentang asal usul tanah milik Penggugat Mansur yang terletak di Jalan Pariwisata 2, Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Tengah, Kabupaten Lebong, dahulu adalah Kabupaten Rejang Lebong;
- Bahwa lokasi tanah tersebut dekat dengan tempat tinggal Saksi;

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah tinggal di daerah atau lingkungan tempat tanah tersebut berada selama 20 tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Penggugat Mansur karena dahulu ditempati dan ditinggali oleh Penggugat Mansur, tetapi saat ini disewakan kepada Bank Daerah Bengkulu;
- Bahwa selama Saksi tinggal di daerah tempat tanah tersebut berada, tidak ada pihak lain yang mengakui tanah tersebut selain dari Penggugat Mansur;
- Bahwa saudara Muhidin dahulu adalah Lurah Taba Anyar;
- Bahwa tanah tersebut memiliki batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Buyung sambok;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Suharmansyah;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Suharmansyah;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setem pat pada tanggal 8 Mei 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah meminta Pengadilan agar menyatakan jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Lebong (dahulu Kabupaten Rejang Lebong) berdasarkan alas hak milik Sertifikat Nomor 00107 luas 183 M2 (seratus delapan puluh tiga meter persegi) selanjutnya disebut "objek perkara" antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual adalah sah, meskipun jual beli tanah tersebut belum dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena setelah Penggugat menyelesaikan

*Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Tergugat, Tergugat sudah tidak lagi menempati tanah tersebut dan pergi meninggalkannya hingga kini sudah tidak diketahui keberadaannya, sehingga perbuatan Tergugat tersebut yang belum menyelesaikan kewajibannya untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT bersama Penggugat telah merugikan Penggugat karena Penggugat tidak bisa mengurus proses balik nama dalam sertifikat tanah tersebut yang masih tercantum nama Tergugat, oleh karena itu Penggugat dalam gugatannya juga meminta Pengadilan agar Penggugat dapat membuat Akta Jual Beli tanah dihadapan PPAT baik untuk dan atas nama Penggugat selaku pembeli maupun atas nama Tergugat selaku penjual sehingga Penggugat dapat melakukan pengurusan proses balik nama sertifikat tanah tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebong;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah membaca, mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dahulu apakah gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 1 sampai 6, pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Tergugat berdasarkan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 107 Desa Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Kabupaten Rejang Lebong, Provinsi Bengkulu, Surat Ukur Nomor 2000 tanggal 2 Nopember 2000, Luas 183 M2 (seratus delapan puluh tiga meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 2 Nopember 2000 (selanjutnya disebut "SHM 107/Taba Anyar") dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) pada tanggal 26 Januari 2002, tetapi setelah Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat, jual beli atas tanah tersebut belum dibuat dan dituangkan dalam akta jual beli dihadapan pejabat berwenang, karena Tergugat pergi dan keberadaannya tidak diketahui lagi;

Menimbang bahwa kemudian Penggugat dalam posita gugatannya angka 7 sampai 9, pada pokoknya mendalilkan bahwa sekalipun jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah tersebut belum dibuat dan dituangkan dalam Akta Jual Beli dihadapan PPAT, tetapi jual beli atas tanah tersebut tetap sah secara hukum

*Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tanah tersebut beralih kepada Penggugat oleh karenanya Penggugat berhak melakukan penggantian nama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat di dalam sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat, dapat dipahami yang menjadi persoalan bagi Penggugat adalah suatu proses pendaftaran tanah yang telah dibelinya dari Tergugat, yang tidak bisa dilakukan Penggugat karena alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang proses peralihan dan pendaftaran tanah sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa merujuk pada Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"), diatur bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, yang mana tindak lanjut dari pasal tersebut terbit Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24/1997");

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 berbunyi sebagai berikut:

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*

Lebih lanjut dalam Pasal 45 ayat (1) huruf b PP 24/1997, berbunyi sebagai berikut:

*"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:*

*b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2)."*

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub

#### 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

Kemudian dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur sebagai berikut:

## *"Pasal 2*

*(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;*

*(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*

### *a. jual beli;*

Menimbang, dari ketentuan-ketentuan hukum tersebut dapat diketahui bahwa formalitas dari perbuatan hukum jual beli tanah pada pokoknya telah digariskan secara normatif dalam peraturan perundang-undangan tersebut, sehingga keberadaannya diakui, dilindungi dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, dalam hal ini setiap peralihan hak atas tanah yang didasari jual beli harus dibuatkan dalam suatu akta oleh PPAT, sehingga kemudian peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan secara hukum pada lembaga yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu kantor pertanahan sebagai unit kerja dari Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa oleh karena itu keberadaan akta jual beli harus tetap ada dan dibuat oleh pejabat berwenang yaitu PPAT demi tercapainya ketertiban pelaksanaan peraturan perundang-undangan, mengenai alasan yang menjadi dalil Penggugat bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, tidak menjadi alasan atau dasar bahwa peralihan hak atas suatu tanah dengan dasar jual beli tidak dibuatkan dalam akta yang dibuat PPAT, meskipun pembeli telah menyelesaikan transaksi jual beli tanah kepada penjual, tetapi perbuatan hukum tersebut tidak dibuat dan dituangkan dalam akta jual beli karena penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka demi memenuhi ketentuan hukum, perbuatan hukum jual beli tanah harus tetap dibuat dan dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana dalam perkembangan hukum secara praktik hal ini terjadi pada beberapa putusan pengadilan diantaranya Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 263/Pdt.G/2015/PN Bks tanggal 14 September 2015, Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 787/Pdt.G/2018/PN Tng tanggal 24 Juni 2019, Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 266/Pdt.G/2020/PN Ckr tanggal 4 Maret 2021

*Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 296/Pdt.G/2021/PN Jkt Brt tanggal 30 November 2021;

Menimbang, bahwa kemudian tentang transaksi atau jual beli tanah, Majelis Hakim berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 yang memberikan kaidah bahwa untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena akta pejabat tersebut hanyalah suatu alat bukti, selain itu juga sejalan dengan pendapat guru besar ilmu hukum agraria yaitu Boedi Harsono yang berpendapat bahwa jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal jual beli itu memenuhi syarat-syarat materil yaitu syarat materil dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERdata);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan dan kaidah hukum tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa P.1 sampai P.5 dan saksi yaitu Saksi Pelita dan Saksi Satria di persidangan;

Menimbang, bahwa seluruh alat bukti surat yang diajukan Penggugat merupakan bukti yang dapat ditunjukkan aslinya, sedangkan alat bukti saksi yang dihadirkan merupakan para saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, oleh karena itu seluruh alat bukti Penggugat baik surat maupun saksi memiliki nilai dan kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1, P.2 dan P.5 merupakan bukti yang pada pokoknya untuk menerangkan bahwa tanah yang menjadi objek perkara, awalnya merupakan tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti surat P.3 dan P.4 didukung dengan keterangan Saksi Pelita dan Saksi Satria, merupakan bukti yang pada pokoknya untuk menerangkan bahwa tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Tergugat pada tanggal 26 Januari 2002 dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Pelita dan Saksi Satria, didukung dengan fakta yang diperoleh dari pemeriksaan setempat, pada pokoknya menunjukkan bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat yang mana

*Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini tanah berikut bangunan di atasnya telah disewakan Penggugat kepada pihak lain dalam hal ini Kantor Cabang Pembantu Bank Bengkulu dan tidak pernah ada pihak ketiga lainnya yang berkebaratan atas itu;

Menimbang, bahwa berikutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang dalil pokok Penggugat dalam gugatannya yang pada intinya adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat karena atas jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat, masih ada kewajiban Tergugat yang belum dilaksanakan yaitu kewajiban untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT bersama dengan Penggugat, karena belum dibuatnya dokumen tersebut telah merugikan Penggugat yang tidak dapat mengurus proses penggantian nama pemegang hak di dalam SHM 107/Taba Anyar, sedangkan Penggugat telah menyelesaikan pembayaran jual beli tanah tersebut kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan tentang adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat kepada Tergugat di dalam transaksi jual beli tanah, maka harus dibuktikan lebih dahulu apakah diantara Penggugat dan Tergugat telah ada perjanjian yang dibuat sah secara hukum;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPdata telah menggariskan syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. Sepakat, artinya dua orang atau lebih yang saling berjanji telah sepakat untuk membuat perjanjian tanpa adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan;
2. Cakap, orang-orang yang mengadakan perjanjian memiliki kedudukan dan kapasitas dewasa sehingga mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya;
3. Suatu hal tertentu, maksudnya adalah bahwa perjanjian yang dibuat karena hendak mencapai atau memiliki tujuan misalnya jual beli atau sewa menyewa; dan
4. Suatu sebab yang halal, yaitu perjanjian dibuat dengan tidak bertentangan hukum;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil posita Penggugat angka 2 sampai 4 dan bukti surat P.1 sampai dengan P.5, menunjukkan bahwa telah ada perikatan diantara Penggugat dengan Tergugat mengenai jual beli terhadap tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, yang mana masing-masing

*Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak baik Penggugat dan Tergugat berada dalam kapasitas yang cakap dengan memperhatikan bukti surat tersebut satu demi satu, adapun yang menjadi tujuan Penggugat dengan Tergugat mengadakan perikatan adalah untuk melakukan jual beli tanah tersebut dan hal itu bukanlah sesuatu yang bertentangan dengan hukum, karena itu Majelis Hakim menilai bahwa diantara Penggugat dan Tergugat telah ada perjanjian yang diadakan secara sah;

Menimbang, bahwa oleh karena diantara Penggugat dan Tergugat telah ada perikatan yang berbasis perjanjian, maka lahir suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, salah satunya bagi Penggugat adalah menyelesaikan pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati yang mana telah Penggugat laksanakan sebagaimana bukti surat P.4, sedangkan bagi Tergugat selaku penjual tanah maka normatifnya Tergugat memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli yaitu tanah tersebut, tetapi penyerahan terhadap benda tidak bergerak tidak cukup dilakukan secara fisik/nyata (*feitelijke levering*), melainkan harus dilakukan secara yuridis (*juridische levering*) sebagaimana diatur dalam Pasal 616 KUHPerdara, yang mana dengan berlakunya PP 24/1997 maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui suatu akta otentik sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil posita Penggugat angka 7 dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat, Tergugat hingga saat ini belum menyelesaikan kewajibannya untuk membuat peralihan hak atas tanah tersebut dengan suatu Akta Jual Beli dihadapan PPAT bersama dengan Penggugat, sehingga peralihan hak atas tanah secara yuridis belum dilakukan dan hal inilah yang mendatangkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah terbukti mengingkari kewajibannya karena belum membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT bersama dengan Penggugat atas transaksi jual beli tanah tersebut terhitung sejak tanggal 26 Januari 2002 hingga saat Penggugat mengajukan gugatannya;

Menimbang, bahwa melalui seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim memandang bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Halaman 14 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum Penggugat sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa petitum angka 1 Penggugat merupakan petitum yang bersifat umum tentang permintaan agar gugatan dikabulkan seluruhnya, oleh karena itu perlu dikesampingkan sampai Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum satu per satu;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 meminta agar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah yang menjadi objek perkara dengan bangunan rumah di atasnya berdasarkan SHM 107/Taba Anyar dengan harga Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) adalah sah;

Menimbang, bahwa mengenai sahnya jual beli tanah, Majelis Hakim memandang bahwa peristiwa hukum jual beli tanah merupakan salah satu bentuk diantara peristiwa yang berbasis kontraktual sebagaimana dimaksud Pasal 1313 KUHPerdara tentang perjanjian, oleh karena itu sah atau tidaknya jual beli tanah merujuk pada ketentuan tentang sah atau tidaknya suatu perjanjian dengan syarat-syarat sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa tentang hal ini sudah dipertimbangkan Majelis Hakim di atas yang mana Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian jual beli tanah yang diadakan Penggugat dengan Tergugat adalah sah secara hukum oleh karena itu Majelis Hakim memandang patut untuk mengabulkan petitum angka 2 tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dalam petitum angka 3 meminta agar dinyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00107 atas nama Nur Hutomo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, oleh karena sebelumnya Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menetapkan bahwa jual beli atas tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, maka peralihan sudah terjadi sehingga patut apabila Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut, didukung juga dengan fakta yang diperoleh dari bukti surat dan para Saksi Penggugat dan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan, diketahui bahwa tanah beralaskan SHM 107/Taba Anyar tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak tanggal 26 Januari 2002 hingga saat ini, yang artinya telah berjalan lebih dari 20 (dua puluh) tahun lamanya tanpa ada keberatan dari pihak manapun termasuk Tergugat atau dipermasalahkan oleh masyarakat setempat dan pihak desa/kelurahan;

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim menilai petitum angka 3 beralasan menurut hukum sehingga patut dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum angka 4 meminta izin agar Penggugat tetap bisa membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang bertindak untuk atas nama Penggugat sendiri selaku pembeli dan bertindak untuk dan atas nama Tergugat selaku Penjual terhadap tanah berdasarkan SHM 107/Taba Anyar;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpedoman kepada ketentuan Pasal 1241 KUHPerdara yang pada pokoknya mengatur bahwa apabila dalam suatu perikatan untuk berbuat sesuatu terdapat debitur yang tidak melaksanakannya, maka pihak kreditur dapat diberi kuasa untuk melaksanakan prestasi tersebut demi terlaksananya perikatan;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan uraian pertimbangan sebelumnya tentang proses peralihan hak atas tanah berdasarkan PP 24/1997 dan praktik perkembangan hukum yang terjadi dewasa ini sebagaimana terkandung dalam beberapa putusan pengadilan negeri yang telah disebutkan di atas, disamping itu sebelumnya sudah dinyatakan bahwa transaksi jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum, maka demi memenuhi dan mematuhi ketentuan Pasal 616 KUHPerdara dan Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah (benda tidak bergerak) haruslah dibuat dalam suatu akta dalam hal ini Akta Jual Beli dihadapan PPAT sehingga peralihan secara yuridis terjadi, oleh karena itu Majelis Hakim menilai petitum ini beralasan dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum-petitum di atas telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, yang mana hal itu akan melahirkan akibat hukum pada perubahan isi dari SHM 107/Taba Anyar, maka demi tertib dan terpenuhinya ketentuan Pasal 55 ayat (2) PP 24/1997, Penggugat menyerahkan salinan resmi dari putusan perkara *a quo* kepada kepala kantor pertanahan di wilayah tanah itu berada;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 Penggugat tentang pembebanan biaya perkara, Majelis Hakim memandang bahwa oleh karena Tergugat menurut fakta sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, disamping itu dalam putusan perkara *a quo* pada prinsipnya merupakan putusan yang menguntungkan bagi pihak Penggugat, maka adil dan patut kiranya apabila

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya ditetapkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat tidak dikabulkan seluruhnya, maka dengan sendirinya petitum angka 1 Penggugat dinyatakan ditolak;

Memperhatikan Pasal 616, 1241, 1313 dan 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 19 ayat (1), Pasal 37 ayat (1), Pasal 45 ayat (1) dan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual pada tanggal 26 Januari 2002 atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 107, Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Surat Ukur Nomor 00019/2000 tanggal 2 Nopember 2000, Luas 183 M2 (meter persegi) adalah sah menurut hukum;
4. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik dari sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 107, Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Surat Ukur Nomor 00019/2000 tanggal 2 Nopember 2000, Luas 183 M2 (meter persegi);
5. Menyatakan Penggugat berhak secara hukum bertindak sebagai kuasa dari Tergugat selaku Penjual dan bertindak untuk dan atas nama Penggugat sendiri selaku Pembeli untuk menghadap, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kabupaten Lebong atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang beralaskan Sertifikat Hak Milik Nomor 107, Kelurahan Taba Anyar, Kecamatan Lebong Selatan, Surat Ukur Nomor 00019/2000 tanggal 2 Nopember 2000, Luas 183 M2 (meter persegi);

*Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk tunduk pada putusan ini sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.253.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tubei, pada hari Senin, tanggal 5 Juni 2023 oleh Simon Charles Pangihutan Sitorus, S.H. sebagai Hakim Ketua, Maria Minerva Kainama, S.H. dan Kurnia Ramadhan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tubei Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub tanggal 22 Februari 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ak. Bagus Indaryanto, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Maria Minerva Kainama, S.H.

Simon Charles Pangihutan Sitorus, S.H.

Ttd.

Kurnia Ramadhan, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Ak. Bagus Indaryanto, S.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Tub

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Perincian biaya :

1. ATK .....	:	Rp50.000,00;
2. PNBP .....	:	Rp50.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp270.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp788.000,00;
5. Meterai .....	:	Rp10.000,00;
6. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
7. Pemberitahuan Putusan .....	:	Rp75.000,00
Jumlah .....	:	<u>Rp1.253.000,00;</u>

(Satu juta dua ratus lima puluh tiga ribu rupiah)