



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

FANDY, beralamat di Jalan H. Adam Malik RT 3, Kelurahan Andil Jaya, Kecamatan Jelutung, Kota Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Deddy Yuliansyah, S.H., Acub Muhammad, S.H., M.Kn. dan Benny Junaidy, S.H. Para Advokat Lembaga Bantuan Hukum Mitra Keadilan beralamat di Jalan Lettu M. Thohir RT 11, Kelurahan Talang Babat, Kecamatan Muara Sabak Barat dan kantor Jambi beralamat di Jalan TP. Sriwijaya RT 15 Nomor 119, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 13/SK.PDT/P/LBH-EMKA/IX/2020 tanggal 4 September 2020 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

YOPIE, beralamat di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2020 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik (e-court) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur pada tanggal 18 September 2020 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat yang bekerja sebagai Karyawan telah mengumpulkan uang sedikit demi sedikit untuk membeli 1 (satu) bidang tanah demi persiapan di hari tua kelak;

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang baik dengan membeli 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi;
3. Bahwa Penggugat membeli tanah sebagaimana tersebut di atas dari Tergugat seharga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pada tahun 2015.
4. Bahwa Penggugat membeli melalui perantara yang bernama Musrianto Effendi alias Mulek pada tanggal 29 Maret 2015 dan Musrianto Effendi alias Mulek menyerahkan uang pembelian tanah tersebut kepada Tergugat pada 1 April 2015.
5. Bahwa Penggugat dan Tergugat bersepakat secara lisan terkait pengurusan balik nama SHM No. 437/2003 atas nama Yopie/ Tergugat menjadi atas nama Fandy/ Penggugat akan dibantu Tergugat, namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur, Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan hal ini sangat merugikan Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dan bermaksud akan melakukan proses balik nama sertifikat.
6. Bahwa Penggugat kesulitan dalam pengurusan proses balik nama akibat Tergugat yang tidak diketahui lagi keberadaan dan domisilinya hingga saat ini, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini dengan tujuan mencari kepastian hukum dan keadilan bagi Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik.
7. Bahwa Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur melalui Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan Salinan Putusan perkara ini kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur melalui Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur untuk proses balik nama SHM No. 437/2003 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
8. Bahwa Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur memberikan Salinan Putusan perkara ini kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur untuk proses balik nama SHM No. 437/2003 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Kami mohon kepada Yang Mulia ketua Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur Cq.

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan Pengggat adalah Pembeli yang beritikad baik atas 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses peralihan/ balik nama dan mengajukan permohonan peralihan/ balik nama dari nama Yopie/ Tergugat menjadi atas nama Fandy/ Penggugat atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi pada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur;
6. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur untuk memberikan salinan Putusan perkara ini kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur untuk memproses dan mencatat peralihan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi pada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur;
7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 28 September 2020 dan panggilan umum melalui media cetak Jambi Independet tanggal 28

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September dan 29 September 2020, risalah panggilan sidang tanggal 23 Oktober 2020 dan risalah panggilan sidang tanggal 19 November 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak nyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan setempat dalam objek sengketa sebagaimana berita acara persidangan perkara a quo;

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 Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah menyatakan sah jual beli atas 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur antara Penggugat dengan Tergugat dan menyatakan Penggugat berhak atas peralihan/balik nama atas 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dari nama Yopie/Tergugat menjadi atas nama Fandy/Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Penggugat membeli 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur dari Tergugat melalui perantara atas nama Musrianto Effendi Alias Mulek, pada tanggal 29 Maret 2015. Sedangkan Musrianto Effendi Alias Mulek membayarkan kepada Tergugat uang untuk pembelian tanah dimaksud pada tanggal 1 April 2015. Adapun harga pembelian tanah tersebut yakni Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya Penggugat dan Tergugat bersepakat secara lisan terkait pengurusan balik nama tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang sebelumnya atas nama Yopie/Tergugat menjadi

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fandy/Penggugat, dimana proses peralihan/balik nama akan dibantu oleh Tergugat, akan tetapi sampai dengan Gugatan ini diajukan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

Ad.1 Apakah terdapat perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang sah secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat ?

Ad.2 Apakah Penggugat telah memenuhi persyaratan/ketentuan peralihan/balik nama atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi **MUSRIANTO EFFENDI** dan 2. Saksi **DELINO ANDIKA**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat sebagai berikut :

- Bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi dari asli kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah perkebunan yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, seluas 19.122 M² dengan sertifikat Nomor 437 sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), tertanggal 1 April 2015;
- Bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas tanah seluas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir atas nama pemegang hak Yopie yang diterbitkan tanggal 22 Desember 2003;
- Bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi dari asli kwitansi untuk pembelian tanah perkebunan SHM Nomor 437 seluas 19.122 M² Lagan Ilir atas nama Yopie sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), tertanggal 29 Maret 2015;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat dimaksud telah dinazegelen dan diberikan materai yang cukup serta ditunjukkan surat aslinya dalam persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan Penggugat yaitu :

1. Saksi Musrianto Effendi pada pokoknya menerangkan saksi diminta bantuan oleh Penggugat untuk mencari lahan, kemudian saksi

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan informasi dari warga desa Lagan Ilir yakni terdapat sebidang tanah milik Tergugat yang akan dijual. Adapun tanah yang dimaksud saksi merupakan tanah objek sengketa perkara ini yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Adapun luas tanah objek sengketa sekitar ± 2 (dua) hektar dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik, dengan batas-batas tanah yakni utara berbatasan dengan anak sungai, selatan berbatasan dengan jalan desa Lagan Ilir, barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Patah dan Timur berbatasan dengan tanah milik Sdr. Farman Selanjutnya saksi menghubungi Tergugat untuk bertemu di lokasi tanah tersebut. Kemudian saksi melakukan negosiasi dengan Yopie dan melakukan pembelian tanah atas nama Penggugat dengan harga Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dikarenakan Penggugat memberikan kepercayaan kepada saksi. Jual beli tanah objek sengketa tanpa ada surat perjanjian, dimana hanya berdasarkan kuitansi pembayaran. Bahwa pembayaran tanah dilakukan sekitar tahun 2015, akan tetapi saksi tidak mengingat lagi tanggal dan bulannya. Pembayaran atas tanah tersebut, dilakukan di rumah Tergugat dengan disaksikan tetangga dan Sdr. Ashari yang merupakan mantan Sekretaris Desa (Sekdes). Pembayaran atas harga tanah dilakukan satu kali dan tidak disaksikan oleh pejabat dari kantor Camat. Setelah dilakukan pembayaran atas tanah, dimana saksi menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut kepada Penggugat;

2. Saksi Delino Andika pada pokoknya menerangkan saksi merupakan pekerja di tanah objek sengketa yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Adapun tanah objek sengketa tersebut memiliki batas-batas yakni utara berbatasan dengan sungai (anak sungai), selatan berbatasan dengan jalan desa, barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Patah dan timur berbatasan dengan tanah milik Sdr. Farman. Adapun saksi mengetahui tanah yang dikerjakan milik Penggugat berdasarkan informasi dari warga. Demikian juga saksi mengetahui tanah yang dikuasai Penggugat sebelumnya merupakan milik Tergugat berdasarkan informasi dari Penggugat. Bahwa tanah objek sengketa yang dibeli Penggugat dari Tergugat memiliki luas ± 2 (dua) hektar, akan tetapi saksi tidak mengetahui ukuran panjang dan lebar tanah tersebut, dimana saksi hanya mengetahui di depan jalan panjangnya 100 (seratus) meter. Saat ini lahan tersebut telah menjadi kebun kelapa sawit, yang sebelumnya berbentuk tanah rawa;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt

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)



Menimbang, bahwa oleh karena luas sisi panjang dan lebar tanah obyek sengketa pada pemeriksaan setempat berbeda dengan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas tanah seluas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir atas nama pemegang hak Yopie yang diterbitkan tanggal 22 Desember 2003, maka Majelis Hakim menilai luas sisi panjang dan lebar tanah yang dipergunakan dalam perkara a quo berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas tanah seluas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir atas nama pemegang hak Yopie yang diterbitkan tanggal 22 Desember 2003 dikarenakan merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sesuai Pasal 1870 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa :

Ad.1 Apakah terdapat perjanjian jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang sah secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat ?

Menimbang, bahwa perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi isi tuntutan itu. Perikatan berdasarkan pasal 1233 KUHPerduta lahir atau ada berdasarkan perjanjian atau undang-undang. Adapun menurut Subekti (Subekti, Hukum Perjanjian, halaman 3) yakni perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang di luar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua pihak mengadakan perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antar mereka berlaku suatu perikatan hukum;

Menimbang, bahwa perjanjian dibuat dengan cuma-cuma atau dengan beban. Adapun perjanjian cuma-cuma adalah suatu perjanjian bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu imbalan dan perjanjian dengan beban adalah perjanjian yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana ketentuan Pasal 1314 KUHPerduta. Bahwa perjanjian harus memenuhi syarat antara lain sepakat mereka yang telah mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, terdapat suatu hal tertentu dan sebab yang halal sesuai Pasal 1320 KUHPerduta. Adapun

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan yang tidak sah bilamana sepakat itu diberikan karena kehilangan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan sesuai Pasal 1321 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa perjanjian menganut sistem terbuka, artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan aturan-aturan yang mengenai hak-hak atas benda bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan perjanjian dan merupakan undang-undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur Pasal 1338 KUHPerdara

Menimbang, bahwa bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yakni perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perikatan yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perikatan yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan (cukup kesepakatan para pihak). Perjanjian tertulis terdiri dari 3 (tiga) bentuk yakni :

- Perjanjian dibawah tangan (akta dibawah tangan) yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, bilamana perjanjian dibantah pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian dimaksud memiliki kewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga tidak berdasar;
- Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak;
- Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh pejabat yang berwenang dalam bentuk akta notariil. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Pejabat yang berwenang adalah notaris, camat, PPAT dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dapat dilakukan melalui seorang kuasa atau penerima kuasa. Adapun kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan surat kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 1793 KUHPdata. Dengan demikian tidak ada ketentuan mewajibkan pemberian kuasa dilakukan secara tertulis;

Menimbang, bahwa jual beli merupakan salah satu wujud dari perjanjian. Adapun perjanjian jual beli memiliki pengertian yakni suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah ditentukan sesuai Pasal 1457 KUHPdata. Bahwa pada umumnya perjanjian jual beli tanah didasarkan pada akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat 1 dan Pasal 38 Ayat 1 s.d. 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Pasal 2 Ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Jabatan Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Jabatan Pembuat Akta Tanah. Namun dalam prakteknya jual beli tanah, khususnya terhadap tanah yang berada di pedesaan dilakukan menggunakan akta dibawah tangan seperti kwitansi atau akta dibawah tangan lainnya. Adapun terhadap jual beli tanah yang tidak dibuat dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetap sah secara hukum, dikarenakan akta autentik/pejabat dimaksud hanyalah suatu alat bukti sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978. Demikian juga berdasarkan pendapat Prof. Boedi Harsono menjelaskan jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari penjual kepada pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat materil baik mengenai penjual, pembeli ataupun tanahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi dari asli kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah perkebunan yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, seluas 19.122 M² dengan sertifikat Nomor 437 sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), tertanggal 1 April 2015, bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas tanah seluas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir atas nama pemegang hak Yopie yang diterbitkan tanggal 22 Desember 2003, bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi dari asli kwitansi untuk pembelian tanah perkebunan SHM Nomor 437 seluas 19.122 M² Lagan Ilir atas nama Yopie sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), tertanggal 29 Maret 2015, yang dihubungkan dengan keterangan saksi Musrianto Effendi yang menerangkan telah terjadi jual beli tanah objek sengketa

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



dengan alas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik seluas ± 2 (dua) hektar yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur pada sekitar tahun 2015 antara Penggugat dengan Tergugat. Adapun jual beli tanah dimaksud, yakni Penggugat telah mempercayakan kepada Musrianto Effendi untuk melakukan transaksi dan pembayaran tanah objek sengketa mewakili Penggugat. Adapun jual beli tanah tanpa didasarkan perjanjian tertulis dan hanya didasarkan pada kwitansi sebagai alat bukti pembayaran, dimana harga pembayaran tanah tersebut sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Demikian juga dihubungkan keterangan saksi Delino Andika menjelaskan tanah objek sengketa seluas ± 2 (dua) hektar yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur yang merupakan milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat. Dengan demikian berdasarkan kesesuaian alat bukti diatas, Majelis Hakim menilai telah terjadi perjanjian jual beli yang sah secara hukum atas tanah objek sengketa a quo dengan alas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 seluas 19.122 M² yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur pada tanggal 1 April 2015 antara Penggugat yang dikuasakan oleh Musrianto Effendi dengan Tergugat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dan Pasal 1320 KUHPerdara;

Ad.2 Apakah Penggugat telah memenuhi persyaratan/ketentuan peralihan/balik nama atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur ?

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya kesepakatan, akan tetapi tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut akan beralih pula bersamaan dengan tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik atas barang yang diperjualbelikan dibuktikan dengan penyerahan. Adapun penyerahan suatu barang/benda memiliki perbedaan sesuai dengan kualifikasi barang/benda yang diperjualbelikan tersebut. Adapun untuk benda bergerak bertubuh yakni cara penyerahannya secara nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ke tangan pembeli. Sedangkan untuk benda bergerak tidak bertubuh seperti piutang atas nama yakni penyerahannya melalui akta dibawah tangan atau akta autentik. Sedangkan untuk benda tidak bergerak penyerahannya melalui pendaftaran atau balik nama. Bahwa peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan melalui akta yang dibuat PPAT Pasal 37 Ayat 1 dan Pasal 38 Ayat 1 s.d. 2

Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan sesuai Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas yakni Kepala Kantor Pertanahan yang memiliki kewenangan untuk menilai apakah Penggugat telah telah memenuhi persyaratan atau ketentuan untuk proses peralihan atau balik nama atas tanah objek sengketa dengan alas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 dengan luas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir, Kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur sebagaimana Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum 1 (satu) dari Penggugat yang menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa petitum Gugatan Penggugat 1 (satu) berkaitan dengan petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan keseluruhan dengan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 2 (dua) menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena alat bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi dari asli kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah perkebunan yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, seluas 19.122 M² dengan sertifikat Nomor 437 sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), tertanggal 1 April 2015, bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 437 atas tanah seluas 19.122 M² yang terletak di Desa Lagan Ilir atas nama pemegang hak Yopie yang diterbitkan tanggal 22 Desember 2003 dan bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi dari asli kwitansi untuk pembelian tanah perkebunan SHM Nomor 437 seluas 19.122 M² Lagan Ilir atas nama Yopie sejumlah Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), tertanggal 29 Maret 2015, yang mana telah dinazegelen dan diberikan materai

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



yang cukup serta ditunjukkan surat aslinya dalam persidangan perkara a quo sehingga secara formil dapat diajukan di persidangan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985. Begitupun terhadap alat bukti saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah antara lain Saksi Musrianto Effendi dan Saksi Delino Andika. Adapun para saksi yang dihadirkan Penggugat secara formil telah dapat diajukan sebagai alat bukti dikarenakan bukanlah orang-orang yang dilarang atau tidak dapat didengarkan kesaksiannya sesuai ketentuan Pasal 172 Rbg dan para saksi telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai Pasal 175 Rbg. Dengan demikian petitum angka 2 (dua) Gugatan Penggugat bersifat berlebihan, bilamana dimohonkan untuk dinyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya dikarenakan keseluruhan alat bukti perkara a quo telah memenuhi syarat formil untuk diajukan sebagai alat-alat bukti dipersidangan. Sedangkan untuk kekuatan nilai pembuktian diserahkan pada penilaian Majelis Hakim dikarenakan memiliki perbedaan nilai pembuktian di setiap alat bukti, dengan demikian petitum angka 2 (dua) Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik atas 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi, dimana memiliki keterikatan satu dengan lainnya antara petitum angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 (empat) diatas. Dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersamaan petitum angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 (empat) Gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Ad.1 diatas yakni telah terjadi perjanjian jual beli tanah objek sengketa yang sah secara hukum antara Penggugat yang dikuasakan melalui Musrianto Effendi dengan Tergugat terhadap tanah objek sengketa seluas 19.122 M² dengan alas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 yang terletak di desa Lagan Ilir, kecamatan Mendahara, Kabupaten Tanjung Jabung Timur pada tanggal 1 April 2015 sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dan Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 3 (tiga) dan petitum angka 4 (empat) Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum angka 5 (lima) Gugatan Penggugat yakni Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses peralihan/ balik nama dan mengajukan permohonan peralihan/ balik nama dari nama Yopie/ Tergugat menjadi atas nama Fandy/ Penggugat atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi pada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Ad.2 di atas yakni peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan melalui akta yang dibuat PPAT Pasal 37 Ayat 1 dan Pasal 38 Ayat 1 s.d. 2 Peraturan Pemerintah Nomro 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Dengan demikian dikarenakan jual beli tanah obyek sengketa dengan alas hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 antara Penggugat yang diwakilkan oleh Musrianto Effendi dengan Tergugat tidak didasarkan akta jual beli tanah yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Kepala Kantor Pertanahan in casu Kepala Kantor Pertanahan Tanjung Jabung Timur yang berwenang menilai apakah Penggugat telah memenuhi persyaratan atau berhak balik nama atas tanah obyek sengketa dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi sesuai Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 5 (lima) Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum angka 6 (enam) Gugatan Penggugat mengenai Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur untuk memberikan salinan Putusan perkara ini kepada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur untuk memproses dan mencatat peralihan/ balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung

Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Provinsi Jambi pada Badan Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur;

Menimbang, bahwa oleh karena sebelumnya petitum angka 5 (lima) Gugatan Penggugat ditolak dikarenakan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur untuk menilai sahnya persyaratan/berhak atau tidaknya Penggugat mengajukan peralihan/balik nama tanah obyek sengketa a quo dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 437/2003 seluas 19.122 M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi, dengan demikian tidak ada kewenangan Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur untuk memberikan salinan Putusan Perkara a quo kepada Badan/Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Timur bukanlah pihak dalam perkara a quo, dengan demikian Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur tidak memiliki kewenangan untuk mengirimkan salinan putusan perkara a quo sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas SEMA Nomor 2 Tahun 2010 tentang Penyampaian Salinan dan Petikan Putusan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 6 (enam) Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian secara verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini. Dengan demikian demikian petitum angka 7 (tujuh) Gugatan Penggugat mengenai membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 37 Ayat 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan Pengggat adalah Pembeli yang beritikad baik atas 1 (satu) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/2003 seluas 19.122

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (sembilan belas ribu seratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Lagan Ilir Kecamatan Mendahara Kabupaten Tanjung Jabung Timur Provinsi Jambi;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.415.000,00 (tiga juta empat ratus lima belas ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur, pada hari Kamis, tanggal 18 Februari 2021, oleh kami, Rahadian Nur, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Adji Prakoso, S.H., dan Esa Pratama Putra Daeli, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt tanggal 4 Januari 2021, sebagaimana perubahan atas Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Jabung Timur Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt tanggal 18 September 2020, Surat putusan tersebut pada hari Senin tanggal 22 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Bulyani, Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Adji Prakoso, S.H.

Rahadian Nur, S.H., M.H.

Esa Pratama Putra Daeli, S.H.

Panitera Pengganti,

Bulyani

Perincian biaya :

1. Pendaftaran..... Rp. 30.000,00

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Tjt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Pemberkasan/ATK.....	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.1.260.000,00
4. PNBP (Relaas Panggilan).....	Rp 20.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat..	Rp 2.000.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat..	Rp 10.000,00
7. Materai putusan.....	Rp. 10.000,00
8. <u>Redaksi putusan.....</u>	<u>Rp. 10.000,00</u>

Jumlah Rp. 3.415.000,00

(tiga juta empat ratus lima belas ribu rupiah)