



**P U T U S A N**  
**Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Tahir**, Tempat/Tanggal Lahir Solok Sakean 29 Desember 1958, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), alamat Pematang Kandis RT. 28 RW. 04 Kel. Pematang Kandis Kec. Bangko Kabupaten Merangin, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Damai Idianto, S.H., dan Dania Yesiani, S.H.M.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum PENA KEADILAN, yang beralamat di Jl. Ir. H. Juanda Lrg. Anda RT. 25 No. 37 Kel. Simpang III Sipin Kec. Kota Baru Kota Jambi. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada hari Senin tanggal 22 Agustus 2022 dengan register perkara Nomor 466/SK/Pdt/2022/PN Jmb. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**L a w a n :**

1. **Sugianto**, dahulu beralamt di RT. 34 Kelurahan Alam Barajo Kota Jambi, Sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya. untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi**, berkedudukan di Jalan Kol. M. Taher No.17 Kel. Pakuan Baru Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, dalam hal ini diwakili oleh : Trie Dharmono Simaremare, S.T., M. Trianda Dasa Prima, S.T., Firdaus, S.H., Dwena Febri Yantri, S.H., Muhammad Andri Primadhani, S.H., Deramadana Ersya, S.H., Rizki Gustian Utama, S.E., Tri Purwanto, S.H dan Mariyan Holid, S.H selaku Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Jambi berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1522/SKU-15.71/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada hari Rabu tanggal

*Halaman 1 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19 Oktober 2022 dengan register perkara Nomor  
572/SK/Pdt/2022/PN Jmb, selanjutnya disebut sebagai **Turut  
Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta Surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 22 Agustus 2022 dalam Register Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. Objek Sengketa

Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO, yang terletak di Rt. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo – Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah barat berbatas dengan H. Amri;

Sebelah timur berbatas dengan Jalan;

Sebelah utara berbatas dengan Tofik;

Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;

### II. Kronologi

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 27 May 2006 sebagaimana Surat Jual Beli Tanah (Bukti P.1);
2. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa

*Halaman 2 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

oleh Penggugat (Bukti P-2);

3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 1728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 yang saat ini atas nama SUGIANTO, menjadi nama Penggugat, TAHIR Namun Tergugat (Sugianto) tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat, sementara dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni SUGIANTO atau Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;
4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jambi untuk mensahkan surat jual beli tanggal 27 May 2006 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;
5. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 yang semula atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;
6. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jambi Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus dan mengadili perkara aquo berkenan

*Halaman 3 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memberi amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 27 May 2006 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Rt. 06 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo – Kota Jambi seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO yang terletak di Rt. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo – Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :  
  
Sebelah barat berbatas dengan H. Amri;  
  
Sebelah timur berbatas dengan Jalan;  
  
Sebelah utara berbatas dengan Tofik;  
  
Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;  
  
Adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

subsider

Apabila Pengadilan Negeri Jambi berpendapat lain, mohon putusan yang

*Halaman 4 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir menghadap Kuasanya dan untuk Tergugat tidak hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan untuk Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Menimbang bahwa dikarenakan Pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan maka mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 154 R.Bg Jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat akan mengajukan bukti-bukti surat, ternyata Turut Tergugat hadir dipersidangan, maka diperingatkan kepada Turut Tergugat atas permintaan Penggugat agar kiranya jika Turut Tergugat tidak hadir lagi pada acara sidang yang akan datang, tanpa dilakukan tanpa pemanggilan walaupun pada acara sidang hari ini telah hadir, mohon agar acara sidang dilanjutkan mengingat telah lamanya proses persidangan dalam perkara ini, maka jika acara sidang yang akan datang, Turut Tergugat tidak hadir acara sidang tetap dilanjutkan tanpa dilakukan pemanggilan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat jual-beli tanah tanggal 27 Mei 2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 11728 tanggal 10 Oktober 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembelian tanah sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 27 Mei 2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

*Halaman 5 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : B/812/RT.34/VII/2022 tanggal 11 Juli 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa surat bukti P-1 sampai dengan bukti P-5, telah bermaterai cukup dana telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat untuk menjadi bukti di persidangan sesuai ketentuan Undang-Undang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku Tanah Nomor 11728 tanggal 10 Oktober 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.-1;

Menimbang, bahwa surat bukti T.T-1, telah bermaterai cukup dana telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga telah memenuhi syarat untuk menjadi bukti di persidangan sesuai ketentuan undang – undang;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat selain mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan surat bukti P-5, telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Alfian, yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saat terjadinya jual-beli 1 (satu) bidang tanah tersebut, saksi menyaksikannya;
- Bahwa terjadinya jual-beli 1 (satu) bidang tanah tersebut di rumah tempat tinggal Sugianto (Tergugat);
- Bahwa sudah dicari kemana-mana Sugianto (Tergugat) ternyata tidak diketahui lagi keberadaannya dan alamat Sugianto (Tergugat) sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa Tahir (Penggugat) tahu Sugianto (Tergugat) menjual satu bidang tanah tersebut saat itu ada adik ipar Tahir (Penggugat) memiliki tanah tidak jauh letaknya dari tanah Sugianto (Tergugat) yang dijual, sehingga bercerita kepada Tahir (Penggugat) ada yang menjual tanah, ternyata Tahir (Penggugat) tertarik untuk membeli satu bidang tanah Sugianto (Tergugat) tersebut, hingga terjadilah jual-beli (satu) bidang tanah tersebut;

*Halaman 6 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi tidak tahu sebelum membeli satu bidang tanah tersebut, apakah Tahir (Penggugat) ada mengecek alamat Sugianto (Tergugat);
- Bahwa sudah dicari kemana-mana ternyata alamat keluarga Sugianto (Tergugat) pun tidak ketemu dan tidak diketahui keberadaannya;
- Bahwa diatas 1 (satu) bidang tanah yang dijual tersebut, ada gubuk tempat tinggal Sugianto (Tergugat) dan terjadinya jual beli diatas satu bidang tanah tersebut;
- Bahwa jual-belinya tidak dilakukan ke PPAT atau Notaris, karena saat itu Sugianto (Tergugat) pernah menyarankan dilakukan jual beli di PPAT atau Notaris, tetapi saat Tahir (Penggugat) berpikiran masih hidup dan mudah jika dicari, tidak kepikiran jual beli dilakukan di PPAT atau Notaris, ternyata berselang dengan waktu, ternyata Sugianto (Tergugat) sudah ditemui dan sudah dicari kemana-mana tetapi tidak dapat ditemukan keberadaannya;
- Bahwa setelah terjadinya jual beli atas 1 (satu) bidang tanah tersebut, Sugianto (Tergugat) masih tinggal di sekitaran satu bidang tanah tersebut;
- Bahwa Tahir (Penggugat) membeli satu bidang tanah tersebut sekitar tahun 2006 dengan harga Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan berselang sekitar 4 (empat) tahun setelah terjadinya jual beli satu bidang tanah tersebut dimana saat itu Tahir (Penggugat) hendak mengajukan balik nama ke BPN Kota Jambi, ternyata Sugianto (Tergugat) sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya maupun keberadaannya;
- Bahwa letak satu bidang tanah tersebut letaknya di RT. 34 Kelurahan Kenali Besar Kec. Alam Barajo Kota Jambi;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat-surat jual beli tanah tersebut oleh Tahir (Penggugat), seperti Sertifikat Hak Milik, Kwitansi dan surat jual-beli atas satu bidang tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi sebelah Barat berbatasan dengan H. Amri, sebelah Utara berbatasan dengan Tofik, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan Sugianto (Tergugat) dan sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya;

2. Saksi Randy Firmansah, yang memberikan keterangan dibawah sumpah

*Halaman 7 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menurut agamanya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saksi ketahui telah terjadi jual beli satu bidang tanah sekitar tahun 2006 antara Tahir (Penggugat) selaku pembeli dengan Sugianto (Tergugat) selaku penjual;
- Bahwa sudah dilakukan pembayaran atas satu bidang tanah tersebut oleh Tahir (Penggugat) dengan harga sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pembayaran dilakukan secara cash dan telah diserahkan oleh Tahir (Penggugat) kepada Sugianto (Tergugat);
- Bahwa rencana dibangun diatas satu bidang tanah yang dibeli oleh Tahir (Penggugat) tersebut akan dibangun rumah untuk anak Tahir (Penggugat);
- Bahwa umur saksi saat terjadinya pembelian satu bidang tanah tersebut sekitar 12 (dua belas) tahun;
- Bahwa saksi bisa menyaksikan pembelian atas satu bidang tanah tersebut karena saat itu saksi ikut dengan Tahir (Penggugat) saat terjadinya pembelian satu bidang tanah tersebut dan saat itu saksi ikut tinggal bersama dengan Tahir (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi tanda bukti jual beli atas satu bidang tanah tersebut, berupa kwintansi, surat jual beli;
- Bahwa yang menyaksikan saat itu Sudin dan saat ini telah meninggal dunia dan satu lagi ipar Tahir (Penggugat), saksi lupa namanya, sekarang telah meninggal dunia;
- Bahwa Sugianto (Tergugat) memiliki seorang istri dan tinggal bersama dengan Sugianto (Tergugat) diatas satu bidang tanah tersebut, dulunya, sebelum terjadinya jual beli satu bidang tanah dengan Tahir (Penggugat);
- Bahwa saat terjadinya jual beli tersebut, ada istri Sugianto (Tergugat) ikut menyaksikannya terjadinya jual beli atas satu bidang tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu istri Sugianto (Tergugat) tidak ikut tandatangan dalam surat jual-beli atas 1 (satu) bidang tanah tersebut;
- Bahwa mengenai PBB saat itu, saksi tidak memperhatikannya, saat itu yang

*Halaman 8 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

saksi perhatikan saat penyerahan ke Tahir (Penggugat), diserahkan Sertifikat Hak Milik atas satu bidang tanah tersebut, Kwitansi dan surat jual-beli;

- Bahwa biaya di Notaris mahal sehingga tidak dibuat jual beli dihadapan Notaris atau PPAT;
- Bahwa letak 1 (satu) bidang tanah tersebut letaknya di RT. 34 Kelurahan Kenali Besar Kec. Alam Barajo Kota Jambi dan luasnya satu bidang tanah tersebut, sekitar 300 (tiga ratus) M2;
- Bahwa yang saksi lihat saat terjadinya jual-beli 1 (satu) bidang tanah tersebut, saksi melihat saat itu Sugianto (Tergugat) menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada Tahir (Penggugat) dan saksi juga melihat ada kwitansi dan surat jual-beli 1 (satu) bidang tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan Sugianto (Tergugat) dan sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya dan sudah ditelusuri kemana-mana, tetapi keberadaan Sugianto (Tergugat) sudah tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut pihak Penggugat menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dan memperjelas objek perkara, Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 25 November 2022, telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat, di lokasi tanah sengketa, dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana telah dibuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat menyatakan mengajukan kesimpulan (Konklusi), sedangkan kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing yang diserahkan di persidangan pada hari Rabu tanggal 28 Desember 2022;

Menimbang, bahwa pihak Para Pihak tidak mengajukan sesuatu hal lain lagi di persidangan dan pada akhirnya memohon putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatunya yang terjadi di persidangan dan telah termuat

*Halaman 9 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam berita acara persidangan dianggap telah masuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa objek Sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO, yang terletak di Rt. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo – Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah barat berbatas dengan H. Amri;

Sebelah timur berbatas dengan Jalan;

Sebelah utara berbatas dengan Tofik;

Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;

2. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 27 May 2006 sebagaimana Surat Jual Beli Tanah (Bukti P.1);
3. Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat (Bukti P-2);
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No 1728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 yang saat ini atas nama SUGIANTO, menjadi nama Penggugat, TAHIR Namun Tergugat (Sugianto) tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat, sementara dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat yakni SUGIANTO atau

*Halaman 10 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Ahli Warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;

5. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jambi untuk mensahkan surat jual beli tanggal 27 May 2006 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;
6. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Jambi dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 yang semula atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang apa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak ?;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para Pihak adalah Apakah Jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum sehingga Penggugat benar memiliki sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO, yang terletak di Rt. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo – Kota Jambi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO (Tergugat) dan apakah Penggugat dapat melakukan balik nama ke atas nama Penggugat melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi (Turut Tergugat) oleh karena, Pemegang Hak SHGB terdahulu yaitu Tergugat maupun ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi

*Halaman 11 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

keberadaannya ?;

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah bernama Alfian dan saksi Randy Firmansah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat mengajukan mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda TT-1 namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan ataukah tidak;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai bukti P-1 berupa Fotokopi Surat Jual-Beli tanah tanggal 27 Mei 2006, dan bukti surat bertanda P-2 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 11728 tanggal 10 Oktober 2005 (bukti surat bertanda TT-1), berdasarkan bukti surat bertanda P-1 dan P-2 tersebut diatas telah terbukti bahwa obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya adalah berupa sebidang tanah seluas sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik No: 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO, yang terletak di Rt. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi dengan Sertifikat Hak Milik No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO (Tergugat);

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-3 yaitu Fotokopi Kwitansi pembelian tanah sebesar Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 27 Mei 2006, merupakan dokumen alat bukti pembayaran maupun penerimaan sejumlah uang dalam pembelian tanah dan merupakan bukti yang sah dan menguatkan bahwa kita telah membayar dan melunasi tanah yang dibeli;

Menimbang, bahwa Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan yaitu bukti surat bertanda P-4 adalah pajak atas bumi dan / atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan dan bukti surat bertanda P-5 adalah Surat Keterangan yang menerangkan bahwa Tergugat tidak berdomisili lagi di wilayah

*Halaman 12 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu dari keterangan saksi Alfian dan saksi Randy Firmansah, menyatakan bahwa keduanya menerangkan bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah antara Penggugat (TAHIR) dengan Tergugat (SUGIANTO), jual-belinya tidak dilakukan ke PPAT atau Notaris, karena saat itu SUGIANTO (Tergugat) pernah menyarankan dilakukan jual-beli di PPAT atau Notaris, tetapi saat TAHIR (Penggugat) berpikiran masih hidup dan mudah jika dicari, tidak kepikiran jual beli dilakukan di PPAT atau Notaris, ternyata berselang dengan waktu, ternyata Sugianto (Tergugat) sudah ditemui dan sudah dicari kemana-mana tetapi tidak dapat ditemukan keberadaannya, kemudian setelah terjadinya jual beli atas satu bidang tanah tersebut, SUGIANTO (Tergugat) masih tinggal di sekitaran satu bidang tanah tersebut dan TAHIR (Penggugat) membeli satu bidang tanah tersebut sekitar tahun 2006 dengan harga Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan berselang sekitar 4 (empat) tahun setelah terjadinya jual beli satu bidang tanah tersebut dimana saat itu TAHIR (Penggugat) hendak mengajukan balik nama ke BPN Kota Jambi, ternyata SUGIANTO (Tergugat) sudah tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya maupun keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut dengan demikian telah terbukti bahwa jual beli dengan atas obyek perkara telah disepakati oleh kedua belah pihak dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tuntutan Penggugat dalam Petitum – petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan angka ke-2 (dua) yang mohon agar Menyatakan Surat Jual-Beli Tanah tertanggal 27 May 2006 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di RT. 06 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik No : 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO adalah sah dan berkekuatan hukum, oleh karena seperti yang diuraikan dan dipertimbangkan diatas telah dinyatakan bahwa jual beli dengan atas obyek perkara antara Penggugat Tergugat telah disepakati oleh kedua belah pihak dan tidak bertentangan dengan hukum maka jual-beli tersebut sah dan berharga sudah seharusnya petitum ke-2 ini untuk dikabulkan;

*Halaman 13 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa petitum ke-3 yaitu menyatakan tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik No. 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO yang terletak di RT. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah barat berbatas dengan H. Amri;

Sebelah timur berbatas dengan Jalan;

Sebelah utara berbatas dengan Tofik;

Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;

Adalah sah milik Penggugat, dikarenakan petitum pertama dikabulkan maka secara otomatis juga petitum ke-3 ini dikabulkan juga;

Menimbang, bahwa petitum ke empat yaitu Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR, karena Tergugat telah menjual tanah kepada Penggugat tanpa melakukan proses balik nama terlebih dahulu kepada Turut Tergugat, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah objek perkara dari Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama SUGIANTO Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan diketahui bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak melakukan proses balik nama terlebih dahulu atas sertifikat yang masih atas nama Tergugat (SUGIANTO) sebelum dijual lagi kepada Penggugat, dimana kemudian Tergugat (SUGIANTO) tidak dapat diketahui lagi keberadaannya, jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dengan demikian petitum angka 4 ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum kelima yaitu merintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR, untuk selanjutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan semua petitum-petitum diatas dikabulkan maka petitum ke-6 ini yaitu menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk

*Halaman 14 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan patuh terhadap putusan ini, sudah selayaknya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum terakhir yaitu petitum ke-7 yaitu Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dikarenakan Tergugat (SUGIANTO) sampai sekarang tidak diketahui keberadaannya maka atas keinginan Penggugat sendiri yang akan membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana dalam diktum di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPerdara, Rbg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Rbg (Staatblaad Nomor 227 tahun 1927) serta peraturan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Jual-Beli Tanah tertanggal 27 May 2006 yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Rt. 06 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo-Kota Jambi seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter bujur sangkar) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO yang terletak di RT. 34 Kelurahan Kenali Besar Kecamatan Alam Barajo-Kota Jambi, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah barat berbatas dengan H. Amri;  
Sebelah timur berbatas dengan Jalan;  
Sebelah utara berbatas dengan Tofik;  
Sebelah selatan berbatas dengan Jalan;  
Adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO  
*Halaman 15 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menjadi TAHIR;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 11728 tertanggal 10 Oktober Tahun 2005 atas nama SUGIANTO menjadi TAHIR;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.715.000,00 (satu juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Selasa tanggal 10 Januari 2023 oleh kami, M. Syafrizal Fakhmi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Suwarjo, S.H., dan Otto Edwin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor : 126/Pdt.G/2022/PN. Jmb tanggal 22 Agustus 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 18 Januari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Herprpto Priyoutomo, A.Md. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat serta tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim Anggota,

ttd

Suwarjo, S.H.

ttd

Otto Edwin, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

M. Syafrizal Fakhmi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Herprpto Priyoutomo, A.Md.

*Halaman 16 dari 17 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 126/Pdt.G/2022/PN Jmb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya Perkara :

1. Pendaftaran.....	:Rp	30.000.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK.....	:Rp	75.000.000,00
3. Biaya Panggilan .....	:Rp	750.000.000,00
4. PNBP Panggilan ke-1.....	:Rp	30.000,00
5. Biaya perjalanan Pemeriksaan Setempat (PS).....	:Rp	800.000,00
6. PNBP Pmeriksaan Setempat.....	:Rp	10.000,00
7. Materai/Penetapan/Pencabutan.....	:Rp	10.000,00
8. Redaksi Putusan.....	:Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah		: Rp1.715.000,00

(satu juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);