



**PUTUSAN**

**Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sutrisno**, bertempat tinggal di Jorong Harapan Mulya Kenagarian Koto Beringin, Kecamatan Tiumang, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat, Koto Beringin, Tiumang, Kabupaten Dharmasraya, Sumatera Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman Fimando Putra, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Jorong Sungai Nili, Kenagarian Sungai Kambut, Kecamatan Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat/ Email : [sutrisnotemanggung49@gmail.com](mailto:sutrisnotemanggung49@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2024, sebagai **Penggugat**;

**Lawan :**

**H. Ahmad Tasman**, bertempat tinggal di Di Harapan Mulia, Kenagarian Koto Koto Beringin, Kecamatan Tiumang, Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat dan Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai **Tergugat**;

**Pemerintahan Republik Indonesia cq. Menteri Negara Agraria /kepala Badan Pertanahan Indonesia cq. Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Barat cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya**, beralamat di Nagari Sungai Dareh, Pulau Punjung, Kabupaten Dharmasraya, Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Heru Gunawan Putra, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, para pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, Provinsi Sumatera Barat / Email : [riswandi.fh@gmail.com](mailto:riswandi.fh@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa Khusus 16 April 2024 sebagai **Turut Tergugat**;

*Halaman 1 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan Bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 Maret 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pulau Punjung pada tanggal 21 Maret 2024 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.Plj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Tanggal 10 Februari 2005 Penggugat telah membeli dua bidang tanah dari Tergugat di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumbang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) ;

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

### 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

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994;
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994;

2. Bahwa dua bidang tanah (objek perkara) yang bernomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang di beli oleh Penggugat dari Tergugat pada Tahun 2005 tersebut dulunya terletak di Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawahlunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat, yang sekarang menjadi Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat;

3. Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 405 dan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 Sebidang Tanah Terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat seluas 18.950 m<sup>2</sup> (Delapan Belas Ribu Sembilan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan tanda-tanda batas **Batu I s/d IV** dan batas batas sepadan sebagai berikut;

#### BATAS-BATAS SEPADAN

Sebelah Timur	:	H. Darto
Sebelah Barat	:	Tata Sutrisno
Sebelah Utara	:	Purwanto
Sebelah Selatan	:	Objek perkara 401

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### 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

4. Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 sebidang tanah terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat seluas 18.900 m<sup>2</sup> (Delapan Belas Ribu Sembilan Ratus meter Persegi) dengan Tanda-tanda batas **Batu I s/d IV** dan Batas-batas sepadan sebagai berikut;

#### BATAS-BATAS SEPADAN

Sebelah Timur	:	H. Darto
Sebelah Barat	:	Tata Sutrisno
Sebelah Utara	:	Objek perkara 405
Sebelah Selatan	:	Ruswanto dan Cary ana

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### 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)



5. Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan dengan musyawarah mufakat dan saling percaya, sebagaimana kebiasaan masyarakat Taransmigrasi di wilayah Penggugat, Penggugat membayar lunas sejumlah Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah) dua bidang Tanah (objek perkara) kepada Tergugat sehingga sejak saat itu sampai saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pulau Punjung Kelas II objek perkara *a quo* berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada sengketa dan keberatan dari pihak manapun;

6. Bahwa apabila dikaitkan dengan asas jual beli menurut hukum adat, yang mengandung asas terang, tunai, kongkrit maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dapat dikatakan sah menurut hukum;

7. Bahwa terang maksudnya jelas objek yang diperjual belikan, dalam hal ini 2 (dua) bidang tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 tercatat atas nama **H . AHMAD TASMAN (Tergugat)**, Tunai adalah pembayaran jual beli, dalam hal ini Penggugat telah membayar lunas sejumlah uang Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat. Dan kongkrit adalah telah terjadi kesepakatan antara pembeli menyerahkan uang pembayaran dan penjual menerima pembayaran serta menyerahkan benda atau barang yang diperjual belikan, dalam hal ini Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat dan Tergugat menyerahkan dua bidang tanah dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 kepada Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemerintahan Nagari Koto Beringin dengan Nomor 01/ SK/WN-KB 2024 dan nomor 02/SK/WN-KB 2024 tertanggal 25 Januari 2024 yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara *a quo* dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2005, diperoleh dengan cara jual beli, hingga saat ini tidak pernah ada sengketa atau keberatan dari pihak manapun;

9. Bahwa saat ini Penggugat sangat memerlukan dan hendak melakukan balik nama dua buah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Nomor 405 terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat yang semula tercatat atas nama H. AHMAD TASMAN menjadi SUTRISNO;

10. Bahwa setelah transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat lakukan pada Tahun 2005, Tergugat pergi meninggalkan kediamannya yang beralamat di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat, sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang di jual belikan oleh Tergugat kepada Penggugat dan belum dibaliknamakan oleh Tergugat kepada Penggugat;

11. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk mencari tempat tinggal Tergugat yang baru, dan mencari informasi dari kenalan-kenalan Tergugat tempat tinggal Tergugat yang baru, akan tetapi Penggugat tidak berhasil menemukan tempat tinggal Tergugat, bahkan pencarian tempat Tinggal baru Tergugat tersebut sudah Penggugat lakukan Bertahun-tahun namun juga tidak menemukan tempat tinggal Tergugat;

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



12. Bahwa perbuatan Tergugat meninggalkan Nagari Panyubarangan dan tanpa menyelesaikan kewajiban hukumnya merupakan suatu kelalaian yang menyebabkan kerugian terhadap Penggugat atas jual beli yang dilakukan pada tahun 2005 atas 2 objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Nomor 405 terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat, yang sampai saat ini tidak dapat dibaliknamakan dan/atau pengalihan hak lainnya, sehingga dapatlah dikatakan bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

13. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, *"tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut"*.

Bila dicermati secara seksama dapat ditemukan unsur dalam pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut;

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Menimbulkan kerugian;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian;

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam hukum perdata diartikan secara luas, mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang semata tetapi juga meliputi kepatutan dan kepatantasan dalam hidup bermasyarakat, baik itu suatu perbuatan aktif maupun perbuatan pasif dan/atau suatu perbuatan sadar yang dimengerti kosekuensinya maupun suatu kealpaan/kelalaian. **(R. Soebekti – R. Tjitrosudibio. Perbuatan Melawan Hukum.)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan rumusan pasal 1365 KUH Perdata dan pendapat/ajaran ahli hukum (*Doktrin*) di atas, apabila dihubungkan dengan perbuatan Tergugat yang tidak menunaikan kewajiban hukum, atau karena kealpaan, ketidak cermatan/kelalaian sehingga jelas-jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur pasal 1365 KUH Perdata dan Tergugat telah terang dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

**14.** Bahwa oleh karenanya, melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi, memastikan pemenuhan hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Nomor 405 terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat tercatat atas nama H. Ahmad Tasman (Tergugat), Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pulau Punjung kelas II Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum penguasaan tanah berikut Sertifikat selama ini oleh Penggugat, sehingga dapat menjadi dasar pengurusan balik nama dan/atau peralihan hak lainnya di kantor Turut Tergugat;

**15.** Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Nomor 405 terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan tanah berikut sertifikat sudah sejak lama dalam penguasaan Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa satu-satunya jalan bagi Penggugat untuk mempertahankan haknya atas objek perkara tersebut, untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 kepada Penggugat dengan cara mengajukan Gugatan melalui Pengadilan Negeri Pulau Punjung kelas II;

17. Bahwa karena Gugatan Penggugat ini benar dan cukup beralasan dan di kaitkan dengan alat-alat bukti yang sah, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memerintahkan Turut Tergugat mencatat peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 semula Nama **H . AHMAD TASMAN** (Tergugat) menjadi **SUTRISNO** (Penggugat);

18. Bahwa karena Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara ini agar membebankan biaya perkara kepada Tergugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, hal hal yang telah diuraikan Penggugat, untuk itu besar harapan Penggugat kepada Pengadilan Negeri kelas II Pulau Punjung pada hari dan waktu yang di tentukan memanggil kami parah pihak untuk berperkara, dan memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan menjatukan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Memeriksa dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 9 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2005 atas sebidang tanah (objek perkara) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat, dulu Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawalunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat Sekarang Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat;
3. Menyatakan Penggugat Pemilik Sah atas dua bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat, dulu Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawalunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat Sekarang Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat tercatat atas nama H.AHMAD TASMAN;
4. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat dari nama **H AHMAD TASMAN** (Tergugat) Kepada **SUTRISNO** (Penggugat) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas dua buah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat semula atas nama **H AHMAD TASMAN** (Tergugat) menjadi atas nama **SUTRISNO** (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

### **SUBSIDER**

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex oequo et bono*);

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya yaitu Rahmawati Novia Sigit, S.H.,M.H namun untuk Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap di persidangan, selanjutnya sidang ditunda pada hari Rabu, tanggal 17 April 2024 dan tanggal 25 April 2024 pukul 10.00 WIB dengan perintah agar Tergugat dan Turut Tergugat dipanggil kembali melalui surat tercatat dan untuk pihak Penggugat agar hadir pada hari sidang yang telah ditetapkan tersebut tanpa dipanggil lagi:

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan yaitu tanggal 25 April 2024 Penggugat hadir Kuasanya Rahmawati Novia Sigit, S.H.,M.H, Turut Tergugat Hadir Kuasanya Riswandi, S.H., sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap di persidangan, tetapi ada keterangan bahwa Tergugat sudah pindah selanjutnya Majelis Hakim bermusyawarah dan menjelaskan agar panggilan dianggap patut dan sah maka dilakukan pemanggilan umum melalui panggilan di kantor Bupati Kabupaten Dharmasraya sehingga persidangan ditunda pada tanggal 30 Mei 2024 dan tanggal 27 Juni 2024, namun demikian pada tanggal persidangan yang telah ditetapkan tersebut Tergugat tetap tidak hadir di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fajar Fuji Sembodo, S.H., Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Pulau Punjung sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Juli 2024 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat yang hadir diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara

*Halaman 12 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

elektronik, oleh karena itu persidangan dilanjutkan secara elektronik dengan agenda pembacaan Gugatan;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa berdasarkan Buku Tanah yang ada pada Turut Tergugat, diketahui bahwa:

1) Sertipikat Hak Milik No. 401/Desa Harapan Mulia, Surat Ukur No. 1289 tanggal 22 September 1994 luas 18.900 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak H. Ahmad Tasman, dibebani suatu Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 21/2005 Peringkat ke I Akta Syaiful Bahri, SH Notaris selaku PPAT Kab. Swl/Sijunjung Tgl. 4 November 2004 No. 115/PPAT/KTB-2004;

2) Sertipikat Hak Milik No. 405/Desa Harapan Mulia, Surat Ukur No. 1293 tanggal 22 September 1994 luas 18.950 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak H. Ahmad Tasman, dibebani suatu Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 21/2005 Peringkat ke I Akta Syaiful Bahri, SH Notaris selaku PPAT Kab. Swl/Sijunjung Tgl. 4 November 2004 No. 115/PPAT/KTB-2004.

b. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang menyebutkan bahwa "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat,

*Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij*

**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)



tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”;

c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena adanya kepentingan dari pihak lain yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek dalam perkara *a quo* maka dengan tidak ditarik atau diikutsertakannya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dalam perkara *a quo* menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi cacat formil seperti yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;

2. Bahwa Turut Tergugat melakukan proses permohonan pensertipikatan berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

3. Bahwa berdasarkan Buku Tanah yang ada pada Turut Tergugat, diketahui bahwa:

a. Sertipikat Hak Milik No. 401/Desa Harapan Mulia, Surat Ukur No. 1289 tanggal 22 September 1994 luas 18.900 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Jahari, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. SWL-Sijunjung No.520.1/03/HM/PIRTRANS/1994 Tgl. 12 September 1994. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Syaiful Bahri, SH Notaris selaku PPAT Kab. SWL/Sijunjung Tgl. 11 Maret 2003 No. 95/JB/KTB/III.2003 beralih hak kepemilikannya dari Jahari menjadi H. Ahmad Tasman;

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertipikat Hak Milik No. 405/Desa Harapan Mulia, Surat Ukur No. 1293 tanggal 22 September 1994 luas 18.950 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Yunus Datuk Bagindo Rajo, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. SWL-Sijunjung No. 520.1/03/HM/ PIRTRANS/1994 Tgl. 12 September 1994. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Syaiful Bahri, SH Notaris selaku PPAT Kab. SWL/Sijunjung Tgl. 11 Maret 2003 No. 97/JB/KTB/III.2003 beralih hak kepemilikannya dari Yunus Datuk Bagindo Rajo menjadi H. Ahmad Tasman;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, kiranya cukup beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah nomor 401 Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawahlunto – Sijunjung tanggal 27 September 1994, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah nomor 405 Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawahlunto – Sijunjung tanggal 27 September 1994, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Wali Nagari Koto Baringin nomor 01/SK/WN-KB 2024 tanggal 25 Januari 2024, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Wali Nagari Koto Baringin nomor 02/SK/WN-KB 2024 tanggal 25 Januari 2024, diberi tanda bukti P-4;

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij

#### 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

5. Fotokopi Surat Keterangan Wali Nagari Koto Baringin nomor 03/SK/WN-KB 2024 tanggal 25 Januari 2024, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut di atas yang berupa salinan atau fotokopi tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi dengan meterai cukup;

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

*Halaman 16 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj*

#### 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)



1. **Fazar Aziz Nugraha**, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal Penggugat tetapi Saksi tidak kenal dengan H. Ahmad Tasman (Tergugat);
- Bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat sekarang ini adalah masalah tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat dari H. Ahmad Tasman (Tergugat) dan Penggugat ingin membaliknamakan Sertifikatnya akan tetapi tidak bisa karena jual belinya sudah lama;
- Bahwa Jual beli tersebut terjadi pada tahun 2005;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat ada 2 (dua) kapling tanah bersertifikat yang masing-masing sertifikat nomor 401 dan nomor 405;
- Bahwa alamat Pak Tasman (Tergugat) sekarang tidak diketahui lagi;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat tersebut adalah lebih kurang 4 (empat) hektar, masing-masing sertifikat luasnya adalah lebih kurang 2 (dua) hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 2005 adalah Penggugat;
- Bahwa di lokasi tanah tersebut Saksi adalah sebagai kepala jorong;
- Bahwa selama ini setahu Saksi selama ini tidak ada orang lain yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah tersebut, akan tetapi Penggugat pernah menceritakannya kepada Saksi;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Penggugat karena sama-sama orang Transmigrasi;
- Bahwa jarak tempat tinggal Saksi dengan tempat tinggal Penggugat adalah sekitar 200 meter;

*Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj*



- Bahwa sertifikat yang dipegang oleh Penggugat sekarang ini adalah atas nama Tasman dan sertifikatnya ada 2 (dua) buah serta di lahan tersebut ditanami pohon sawit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya Akta Jual beli, mengenai jual beli tanah tersebut Saksi hanya mendapatkan cerita dari Penggugat dan biasanya apapun kejadian selalu diceritakan kepada Saksi;

2. **Jaenal Arifin**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal Penggugat tetapi Saksi tidak kenal dengan H. Ahmad Tasman (Tergugat);
- Bahwa yang di permasalahan oleh Penggugat sekarang ini adalah masalah tanah yang sudah di beli oleh Penggugat kepada H. Ahmad Tasman (Tergugat) dan Penggugat ingin membalik namakan Sertifikatnya akan tetapi tidak bisa karena jual belinya sudah lama dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan tanah tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Penggugat ada 2 (dua) kapling tanah bersertifikat;
- Bahwa sertifikatnya yaitu sertifikat nomor 401 dan 405 dan penggugat hendak membaliknamakan Sertifikat tersebut akan tetapi tidak bisa;
- Bahwa alamat Pak Tasman (Tergugat) sekarang tidak diketahui lagi;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat tersebut adalah lebih kurang 4 (empat) hektar;



- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut untuk Sertifikat nomor 405 yaitu: sebelah timur berbatas dengan tanah H. Darto, sebelah Barat berbatas dengan tanah Tata Sutrisno, sebelah Utara berbatas dengan tanah Purwanto dan sebelah selatan berbatas dengan tanah Objek perkara 401,
- Bahwa batas-batas objek untuk Sertifikat nomor 401 yaitu sebelah Timur berbatas dengan tanah H. Darto, sebelah Barat berbatas dengan tanah Tata Sutrisno, sebelah Utara berbatas dengan tanah Objek perkara 405 dan sebelah selatan berbatas dengan tanah Ruswanto dan Cary ana;
- Bahwa Saksi tahu tentang tanah Penggugat tersebut karena Saksi bekerja sebagai tukang panen di kebun sawit Sutrisno sejak tahun 2005;
- Bahwa hasil panen tersebut Saksi berikan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tidak sejak tahun 2005 dibaliknamakan Sertifikat tersebut;
- Bahwa pohon sawit di tanah tersebut sudah diperbaharui pada tahun 2020;
- Bahwa selama ini setahu Saksi tidak ada orang lain yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah tersebut, akan tetapi Penggugat pernah menceritakannya kepada Saksi;
- Bahwa sertifikat yang dipegang oleh Penggugat sekarang ini adalah atas nama Tasman dan sertifikatnya ada 2 (dua) buah serta di lahan tersebut di tanam dengan pohon sawit;

**3. Eko Santoso**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal Penggugat tetapi Saksi tidak kenal dengan H. Ahmad Tasman (Tergugat);
- Bahwa yang di permasalahan oleh Penggugat sekarang ini adalah tanah yang ingin dibaliknamakan Sertifikatnya;

*Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah yang mau dibaliknamakan Sertifikatnya yaitu sekitar 4 (empat) hektar yaitu sertifikat nomor 401 dan nomor 405;
- Bahwa alamat Pak Tasman (Tergugat) sekarang tidak diketahui lagi;
- Bahwa luas tanah yang dibeli Penggugat tersebut adalah lebih kurang 4 (empat) hektar;
- Bahwa Saksi tahu tentang tanah Penggugat tersebut karena Saksi bekerja sebagai tukang panen di kebun sawit Penggugat tersebut sejak tahun 2005;
- Bahwa hasil panen tersebut Saksi berikan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa tidak sejak tahun 2005 dibaliknamakan Sertifikat tersebut;
- Bahwa pohon sawit di tanah tersebut sudah diperbaharui pada tahun 2020;
- Bahwa selama ini setahu Saksi selama ini tidak ada orang lain yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Penggugat membeli tanah tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa sertifikat yang dipegang oleh Penggugat sekarang ini adalah atas nama Tasman dan sertifikatnya ada 2 (dua) buah serta di lahan tersebut di tanam dengan pohon sawit;
- Bahwa Saksi tinggal satu desa dengan Tergugat;
- Bahwa selain dari tanah yang mau dibaliknamakan tersebut masih banyak tanah Penggugat, di luar Simpang empat juga ada;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru tanggal 22 September 1994, diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1289/1994 tanggal 22 September 1994, telah bermaterai cukup, diberi tanda bukti TT-2;

*Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj*

#### 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)



3. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak milik nomor 405/Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru, diberi tanda bukti TT-3;

4. Fotokopi Surat Ukur Nomor 1293/1994 tanggal 22 September 1994, diberi tanda bukti TT- 4;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut diatas yang berupa Salinan atau fotokopi tersebut, telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi dengan meterai cukup;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 23 September 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak 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 perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi :**

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat, maka majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

- 1. Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang menyebutkan "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima" maka, oleh karena adanya kepentingan dari pihak lain yaitu PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek dalam perkara a quo maka dengan tidak ditarik atau diikutsertakannya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dalam perkara a quo menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consortium*). Oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi cacat formil seperti yang ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam kaidah hukum Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut mengenai tidak ditariknya PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai pihak dalam perkara ini tidak langsung membuat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena perlu ditelaah lebih lanjut sejauhmana kepentingan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dalam perkara ini. Berdasarkan SEMA Nomor 10 tahun 2020 ditegaskan bahwasanya pihak-pihak yang secara prinsipil wajib ditarik dalam sengketa kepemilikan tanah atau jual beli tanah yang sudah bersertifikat adalah pihak penjual dan BPN (Badan Pertanahan Nasional), serta pihak yang secara nyata diketahui menguasai obyek sengketa. Dalam perkara ini Pihak Penjual dan BPN telah ditarik oleh Penggugat menjadi pihak dalam perkara yaitu Pihak Penjual atas nama H Ahmad Tasman sebagai Tergugat dan BPN / Kantor Pertanahan Dharmasraya sebagai Turut Tergugat, sementara itu dalam perkara ini sesuai dengan hasil Pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan pada hari Senin tanggal 23 September 2024 tidak ada orang lain atau pihak lain termasuk PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk yang menguasai tanah obyek perkara;

*Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sehubungan dengan adanya Hak Tanggungan atas nama H Ahmad Tasman yang masih tercantum pada kedua sertifikat tersebut yaitu Setipikat Hak Milik Nomor 401 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 405 dengan nomor pendaftaran 21/2005 tanggal 4 Februari 2005, Majelis Hakim menilai bahwa apabila Hak Tanggungan tersebut masih melekat pada PT Bank BRI selaku Kreditur maka seharusnya dokumen asli dari kedua Sertipikat tersebut masih berada dalam penguasaan pihak Bank tersebut sebagai jaminan atas pelunasan hutang, namun dikarenakan dalam fakta persidangan dokumen Asli dari kedua sertipikat tersebut berada dalam penguasaan Penggugat, maka dapat disimpulkan bahwasanya pihak debitur telah melunasi hutangnya sehingga Sertipikat asli diserahkan kembali kepada pemiliknya selaku pemberi Hak Tanggungan. Hanya saja pada bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan lainnya dalam Sertipikat tersebut tidak terdapat keterangan Roya dari Kantor Pertanahan dan hal tersebut diperlukan peran aktif dari pihak debitur atau pemegang sertipikat untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan setempat. Dengan demikian proses pendaftaran roya adalah mekanisme tersendiri yang seharusnya dilakukan oleh pihak debitur maupun pihak pemegang sertipikat ketika akan dijadikan jaminan hutang yang baru atau untuk kepentingan mengalihkan kepemilikan sertipikat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak atau *plurium consortium* sepatutnya ditolak;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Turut Tergugat harus ditolak untuk seluruhnya dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah penggugat telah membeli dua bidang tanah dari Tergugat pada tanggal 10 Februari 2005 di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera

*Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 seluas 18.900 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 405 seluas 18.950 m<sup>2</sup> dan Penggugat telah membayar lunas uang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat. Saat ini Penggugat menghadapi kendala saat hendak melakukan balik nama kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut, karena Tergugat sudah pergi meninggalkan kediamannya di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya, dan tidak diketahui lagi tempat tinggal Tergugat sehingga menurut Penggugat perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara ini yaitu 2 (dua) bidang tanah yang masing-masing memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> atas nama pemegang Hak yaitu H. Ahmad Tasman (Tergugat), saat ini dikuasai oleh Penggugat;
2. Bahwa obyek tanah tersebut terletak di Jorong Harapan Mulya Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya dan saat ini dikuasai oleh Penggugat dengan ditanami pohon sawit;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah jual beli 2 (dua) bidang tanah yang dilakukan pada tahun 2005 antara Tergugat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli termasuk jual beli yang sah dan apakah perbuatan Tergugat meninggalkan kediamannya yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena 2 (dua) objek tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Nomor 405 tersebut tidak dapat dibaliknamakan merupakan perbuatan melawan Hukum;

Menimbang bahwa Tergugat tidak ada menyanggah gugatan karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maupun menunjuk kuasanya walaupun telah dipanggil secara patut melalui relaas panggilan tanggal 22

Halaman 24 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### 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

Maret 2024, dan tanggal 1 April 2024 serta melalui panggilan umum tanggal 26 April 2024 dan tanggal 3 Juni 2024;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ada yang disangkal oleh Turut Tergugat, maka berdasarkan 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu kepastian mengenai letak, luas, dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan objek sengketa yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang bahwa agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg dan dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah objek sengketa khususnya mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana dalam dalil Penggugat, Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada hari Senin pada tanggal 23 September 2024 dan diperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Jorong Harapan Mulya Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya;
- Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.405 seluas 18.950 M2 dengan batas-batas lokasi objek perkara:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tata Sutrisna;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Purwanto;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H.Darto;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah objek perkara Sertifikat nomor 401;
- Bahwa tanah Sertifikat nomor 401 seluas 18.900 M2 dengan batas-batas lokasi objek perkara:

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Tata Sutrisna;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah objek perkara Sertifikat nomor 405;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H.Darto;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Ruswanto dan Cary ana;
- Bahwa masing-masing bidang tanah tersebut ada sekitar 250 pokok sawit, sehingga 2 (dua) bidang tanah tersebut jumlahnya ada sekitar 500 pokok sawit yang saat ini berumur  $\pm$  2 (dua) tahun;
- Bahwa yang menanam pokok sawit tersebut adalah Penggugat dengan bantuan bibit dari pemerintah;
- Bahwa menurut Penggugat selama ini tidak ada sengketa dengan orang/pihak lain dan tidak ada orang lain yang mengklaim memiliki lahan tersebut;

Menimbang bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim memandang perlu mempertimbangkan keabsahan bukti surat yang diajukan para pihak, sebagaimana yang dirumuskan pada Pasal 1888 KUHPerdara ayat 1, yaitu " *kekuatan suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya*", artinya salinan hanya bernilai sebagai alat bukti tulisan atau akta, sepanjang sesuai dengan aslinya, kesesuaian atau kesamaan dengan aslinya, harus bersifat keseluruhan;

Menimbang bahwa Penggugat melalui kuasanya mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah nomor 401 Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawahlunto – Sijunjung tanggal 22 September 1994 (bukti P-1), Fotokopi Sertipikat Hak Milik atas tanah nomor 405 Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawahlunto – Sijunjung tanggal 22 September 1994, (bukti P-2), Fotokopi Surat Keterangan Wali Nagari Koto Baringin nomor 01/SK/WN-KB 2024 tanggal 25 Januari 2024 (bukti P-3), Fotokopi Surat Keterangan Wali Nagari Koto Baringin nomor 02/SK/WN-KB 2024 tanggal 25 Januari 2024 (bukti P-4), dan Fotokopi Surat Keterangan Wali Nagari Koto Baringin nomor 03/SK/WN-KB 2024 tanggal 25 Januari 2024 (bukti P-5). Terhadap bukti-bukti surat tersebut sudah dicocokkan

Halaman 26 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij

#### 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

sesuai dengan aslinya serta dibubuhi meterai, maka Majelis Hakim menilai berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara, bukti-bukti surat berupa salinan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya bukti asli dari salinan surat tersebut;

Menimbang bahwa Turut Tergugat melalui kuasanya mengajukan bukti surat berupa Fotokopi buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 401/Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru tanggal 22 September 1994 (bukti TT-1), Fotokopi Surat Ukur Nomor 1289/1994 tanggal 22 September 1994, telah bermeterai cukup (bukti TT-2), Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak milik nomor 405/Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru (bukti TT-3), dan Fotokopi Surat Ukur Nomor 1293/1994 tanggal 22 September 1994 (bukti TT-4), terhadap bukti surat tersebut sudah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dibubuhi meterai, maka Majelis Hakim menilai berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara, maka bukti-bukti surat berupa Salinan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya bukti asli dari salinan surat tersebut;

Menimbang bahwa secara umum berdasarkan undang-undang perolehan hak atas tanah didapat:

- Hak Milik atas tanah dapat diperoleh melalui pembukaan tanah, atau timbulnya lidah tanah (*aanlibbing*);
- Dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Perolehan hak atas tanah ini dengan penetapan pemerintah;
- Melalui perubahan hak atas tanah (konversi) dari status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA;
- Pewarisan dari pewaris;
- Pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, atau lelang;
- Memperoleh hak atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai melalui perjanjian penggunaan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### 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

Perolehan Hak Guna Bangunan atau hak pakai dengan penetapan pemerintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

- Peningkatan hak atas tanah, atau penurunan hak atas tanah. Peningkatan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Penurunan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari hak milik menjadi hak guna bangunan;

Menimbang bahwa menurut ketentuan pasal 584 KUHPerdata mengenai peralihan hak milik ditegaskan Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.

Menimbang bahwa karena dalam perkara ini posita gugatan Penggugat menyatakan perolehan tanahnya berasal dari jual beli, maka untuk menilai keabsahannya Majelis Hakim akan berpijak ketentuan pasal 1457, 1458, 1489 KUHPerdata dan fakta hukum yang terungkap di persidangan;

Menimbang bahwa Pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan bahwa Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang bahwa Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar;

Menimbang bahwa Pasal 1459 KUHPerdata menjelaskan bahwa Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdata;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan sah Jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2005 atas sebidang tanah (objek perkara) dengan Sertipikat Hak Milik

Halaman 28 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat (dahulu Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawalunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* untuk mendapatkan hak-hak Penggugat seutuhnya, karena Penggugat telah membeli dan menguasai tanah objek perkara sejak tahun 2005, akan tetapi sampai saat ini Penggugat tidak bisa membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 401 seluas 18.900 m<sup>2</sup> (bukti P-1/TT-1) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 405 seluas 18.950 m<sup>2</sup> (bukti P-2/TT-2) dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya (bukti P-5);

Menimbang bahwa meskipun tidak ada dokumen jual beli yang dijadikan sebagai bukti di persidangan akan tetapi berdasarkan bukti surat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 401 dan 405 atas nama H Ahmad Tasman (Vide bukti P-1 / TT-1 dan bukti P-2 / TT-2) menunjukkan bahwa benar obyek tanah yang terletak di Desa Harapan Mulia, Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawahlunto – Sijunjung (sekarang Jorong Harapan Mulya, Kenagarian Koto Beringin, Kecamatan Tiumang, Kabupaten Dharmasraya) adalah atas nama H Ahmad Tasman dan berdasarkan bukti Surat Keterangan dari Wali Nagari Koto Beringin (bukti P-3 dan P-4) kedua bidang tanah tersebut sejak bulan Juni tahun 2005 telah dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat yang mana tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara jual beli dan hingga saat ini tidak ada pihak manapun yang menyatakan keberatan atas penguasaan lahan tersebut;

Menimbang bahwa penguasaan tanah obyek perkara oleh Penggugat terbukti berdasarkan keterangan Saksi Fazar Aziz Nugraha, Saksi Jaenal Arifin,

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### 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

dan Saksi Eko Santoso, bahwasanya Penggugat telah menggarap dan memanen hasil kebun sawit di lokasi obyek perkara sejak tahun 2005 dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tanah obyek perkara tersebut masih dikuasai oleh Penggugat terbukti dengan ditanaminya pohon kelapa sawit dengan bantuan bibit dari pemerintah sebanyak kurang lebih 500 batang dan saat ini sudah berumur sekitar 2 (dua) tahun;

Menimbang bahwa Penggugat dalam positanya telah membayar lunas uang sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat selaku pemilik awal dan penjual dari 2 (dua) bidang tanah tersebut pada tahun 2005, dengan dikuasainya kedua bidang tanah tersebut oleh Penggugat dan tidak ada bantahan dari Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat ini, maka dapat disimpulkan bahwasanya telah ada persetujuan antara Tergugat untuk menyerahkan barang dan pihak Penggugat untuk membayar harga yang disepakati, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1457 KUHPerdara, maka berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat petitem angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitem angka 3 (tiga) yang pada pokoknya *Menyatakan Penggugat Pemilik Sah atas dua bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat, (dahulu Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawalunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat) tercatat atas nama H.AHMAD TASMAM, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah diuraikan secara lengkap dalam pertimbangan hukum mengenai petitem angka 2 (dua) tersebut di atas, serta dengan dikabulkannya petitem angka 2 (dua) yang menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek tanah Setipikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan 405 maka secara mutatis mutandis petitem angka 3 (tiga) dapat dikabulkan;*

Halaman 30 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitem angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan tindakan Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> dari nama **H AHMAD TASMAN (Tergugat)** Kepada **SUTRISNO (Penggugat)** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebutkan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menyebabkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut, dan dalam hal ini harus ada perbuatan melanggar hukum;

Menimbang bahwa terdapat 2 (dua) kriteria perbuatan melawan hukum yang merupakan akibat perbuatan manusia, yakni perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*rechtmatic, lawful*) atau yang tidak sesuai dengan hukum (*onrechtmatic, unlawful*). Dengan adanya 2 (dua) kriteria tersebut, kita akan mendapatkan apakah bentuk perbuatan melawan hukum tersebut berupa pelanggaran pidana (*factum delictum*), kesalahan perdata (*law of tort*) atau bertindih sekaligus delik pidana dengan kesalahan perdata, apabila terdapat kedua kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggung jawaban perdata (*civil liability*);

Menimbang bahwa kriteria Perbuatan Melanggar Hukum atau Melawan Hukum terdapat 4 (empat) macam, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain (bersumber pada undang-undang);
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (bersumber pada hukum tidak tertulis);

Keempat unsur tersebut di atas bersifat alternatif, sehingga apabila salah satu unsur saja telah terpenuhi maka suatu perbuatan itu sudah dapat dikatakan

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan memperhatikan kriteria tersebut sesungguhnya perbuatan melawan hukum itu tidaklah mesti perbuatan yang disengaja, yang tidak disengaja pun dapat dimasukkan dalam kategori perbuatan melawan hukum selama perbuatan itu tidak sesuai/melawan hukum dan setidaknya-tidaknya memenuhi salah satu atau keempat kriteria tersebut;

Menimbang bahwa dalam hal ini ketentuan pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengatur bahwa untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar, sehingga ketidaktahuan akan aturan hukum bukan berarti boleh melanggar atau dimaklumi;

Menimbang bahwa dengan tidak ditemukannya Tergugat setelah transaksi jual beli terjadi baik pada saat dilakukan usaha pencarian oleh Penggugat sebelum gugatan ini didaftarkan maupun ketidakhadiran Tergugat pada saat persidangan ini dilangsungkan setelah beberapa kali pemanggilan melalui relaas dan panggilan umum, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan pembiaran dan pengabaian sehingga berakibat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1997 menjadi terhambat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas maka petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi petitum dari "*menyatakan tindakan Tergugat yang tidak membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> dari nama H AHMAD TASMAN (Tergugat) Kepada SUTRISNO (Penggugat) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum*" diperbaiki menjadi "*menyatakan tindakan Tergugat yang tidak diketahui lagi keberadaannya yang mengakibatkan terhambatnya proses peralihan hak dan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> dari H*

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*AHMAD TASMAN (Tergugat) kepada SUTRISNO (Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum”;*

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang pada pokoknya *Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas dua buah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat semula atas nama H AHMAD TASMAN (Tergugat) menjadi atas nama SUTRISNO (Penggugat),* maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Kantor Pertanahan adalah otoritas yang berwenang melakukan pendaftaran atau pencatatan atas status tanah dalam sertipikat hak atas tanah, sehingga ketika terjadi peralihan hak maka Kepala Kantor Pertanahan wajib mencatatkan peralihan hak tersebut sepanjang persyaratan administrasi terpenuhi;

Menimbang bahwa ketentuan pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan :

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

*(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau*

Halaman 33 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan;

Menimbang bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) yang menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 401 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 405 serta petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari kedua sertipikat tersebut maka secara mutatis mutandis petitum angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 458, 1338, 1365, 1457, 1458, 1459, KUHPerdara, Pasal-pasal dalam RBg (*Rechtsreglement Buiten gewesten*), Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 tahun 2020 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

### Dalam Eksepsi :

-----Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

### Dalam Pokok Perkara :

- 1.-----Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2005 atas sebidang tanah (objek perkara) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumbang Kabupaten Dharmasraya

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pij



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Sumatera Barat (*dahulu* Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawalunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat);

3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas dua bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat (*dahulu* Desa Harapan Mulia Kecamatan Koto Baru Kabupaten Sawalunto/Sijunjung Provinsi Sumatera Barat) tercatat atas nama H. Ahmad Tasman;

4. Menyatakan tindakan Tergugat yang tidak diketahui lagi keberadaannya yang mengakibatkan terhambatnya proses peralihan hak dan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> dari H AHMAD TASMAN (Tergugat) kepada SUTRISNO (Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas dua buah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 401 dengan luas 18.900 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1289/1994 tertanggal 22 September 1994 dan Nomor 405 dengan luas 18.950 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Ukur Nomor 1293/1994 tertanggal 22 September 1994 yang terletak di Jorong Harapan Mulia Kenagarian Koto Beringin Kecamatan Tiumang Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat semula atas nama H.Ahmad Tasman (Tergugat) menjadi atas nama Sutrisno (Penggugat);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.386.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pulau Punjung, pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024, oleh kami, Diana Dewiani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dedy Agung

*Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Pj*

#### 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

Prasetyo, S.H., dan Tedy Rinaldy Santoso, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Rini Fitri, S.H. sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2024.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dedy Agung Prasetyo, S.H.

Diana Dewiani, S.H., M.H.

Tedy Rinaldy Santoso, S.H.

Panitera,

dto

Rini Fitri, S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Pemberkasan	Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp. 496.000,00
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.700.000,00
5. PNBP Panggilan Pertama	Rp. 30.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,00
7. Meterai	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah .....	Rp. 2.386.000,00

(dua juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 36 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Plj

#### 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)