



PUTUSAN

Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

OSMAN BUTAR BUTAR (3216022206590001), Tempat Tanggal Lahir: Porsea, 22 Juni 1959, Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: Kristen, Kewarganegaraan: Indonesia, beralamat di Babelan Indah Blok B 200 RT007, RW008, Kelurahan Kebalen, Kecamatan Babelan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, disebut sebagai Penggugat;

LAWAN

1. **SUHARMA**, beralamat terakhir di Jalan Sarang Bango RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya namun setidaknya-tidaknya masih berada di dalam wilayah Republik Indonesia, disebut sebagai Tergugat I;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL-ATR/BPN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA**, beralamat di Jalan Melur No. 10, Kelurahan Rawa Badak Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan memperhatikan bukti tulisan-tulisan Penggugat, serta mendengar keterangan saksi Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya, tanggal 26 Juli 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 28 Juli 2022, dengan Register Perkara Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

I. Kompetensi Pengadilan

1. Bahwa pengajuan gugatan pengesahan jual beli yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara didasarkan dengan alasan yang patut dan sah dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia;



2. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan *in casu* ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan tempat terletak benda tidak bergerak (*asas forum rei sitae*), dimana hal tersebut telah sesuai dengan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR kalimat akhirnya menyatakan sebagai berikut:

"atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu".

Hal ini dikuatkan oleh pendapat ahli Subekti dan Soepomo, dapat disimpulkan dari kalimat: *"atau jika gugatannya mengenai barang tak bergerak (misalnya tanah), maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya barang itu terletak".*

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, sehingga apa yang telah Penggugat *in casu* lakukan dalam perkara *a quo*, yaitu dengan mengajukan gugatan pengesahan jual beli pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara yang berlaku;

4. Adapun Turut Tergugat diikutsertakan dalam gugatan ini tidak terlepas dengan pemenuhan ketentuan Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) menyebutkan bahwa: *"Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)".* Lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 55 ayat (3) disebutkan bahwa: *"Putusan pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan".* Berdasarkan ketentuan tersebut maka kewenangan pengadilan dalam sengketa hak milik atas tanah yaitu mengadili siapa yang paling berhak secara hukum atas tanah yang disengketakan, sehingga sepatutnya Turut Tergugat bersikap netral dalam hal ini;

Legal standing dan latar belakang penggugat dalam mengajukan gugatan pengesahan jual beli terhadap Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan membeli sebidang tanah milik Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang disepakati sebagai bukti pembayaran antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani pada hari Senin tanggal 7 November 1994;
6. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1320 BW menyebutkan syarat sah perjanjian sebagai berikut:
 - 6.1. Kesepakatan kehendak;
 - 6.2. Wewenang/kecakapan berbuat menurut hukum;
 - 6.3. Obyek/perihal tertentu;
 - 6.4. Kuasa yang dibolehkan/halal;Bahwa berkenaan dengan hal tersebut perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sudah memenuhi keempatnya yang disyaratkan oleh Pasal 1320 BW, sehingga gugatan pengesahan jual beli ini haruslah diterima dan dikabulkan;
7. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan pembayaran secara tunai pada saat penandatanganan surat pernyataan jual beli yang disaksikan para saksi diatas materai dengan nilai Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) ;
8. Bahwa setelah pembayaran diterima oleh Tergugat, objek jual beli telah sah menjadi milik Penggugat yang suratnya tercatat Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1KC.1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:
 - 8.1. Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
 - 8.2. Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
 - 8.3. Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
 - 8.4. Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;
9. Bahwa setelah transaksi jual beli dilakukan, Tergugat hilang dan tidak bisa dihubungi kembali;
10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga apa yang sudah disepakati dalam jual beli belum sempat dibuatkan perjanjian jual beli dihadapan Notaris;

Hal 3 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

11. Bahwa objek tersebut saat ini dalam penguasaan Penggugat semenjak tanggal jual beli (7 November 1994) sampai saat gugatan pengesahan jual beli ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
12. Bahwa terhadap objek tanah tersebut, Penggugat juga telah membuat Surat Pernyataan Tidak Sengketa, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, serta Surat Keterangan berdasarkan catatan pada salinan buku letter C Kelurahan Marunda Girik C Nomor 211 Persil 9 S I yang kesemua surat-surat tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Marunda;
13. Bahwa sebagai dasar Penggugat guna melakukan balik nama pemegang hak kepemilikan atas tanah tersebut ataupun dasar peralihan hak, maka Penggugat mengajukan gugatan pengesahan jual beli ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR tentang kewenangan mengadili;
14. Bahwa dengan adanya gugatan pengesahan jual beli ini agar Penggugat dimudahkan untuk melakukan balik nama pemegang hak kepemilikan atas tanah tercatat Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1KC.1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;
15. Bahwa menjadi sangat penting bagi Penggugat untuk balik nama objek jual beli tersebut, sehingga Penggugat mengajukan gugatan pengesahan jual beli di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
16. Bahwa Penggugat khawatir akan timbul persoalan hukum baru dikemudian hari oleh karena tanah tersebut belum dibalik nama atas nama ke atas nama Osman Butar Butar (Penggugat);
17. Bahwa oleh karena pengesahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat memiliki kewajiban untuk mengganti nama atau membalik nama atau mengalihkan hak kepemilikan atas Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) sesuai

Hal 4 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1KC.1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan didasarkan pada alat bukti yang sah dan otentik maka Tergugat agar dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang berkenan memeriksa, dan mengadili perkara ini serta memutuskan hal-hal sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 7 November 1994 dan kwitansi penerimaan uang bermaterai cukup sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat sebagai penjual atas Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1KC.1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang tercatat pada Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1KC.1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
5. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku penjual, dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli, melakukan transaksi dan menandatangani surat, dokumen-dokumen dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta Badan Pertanahan Nasional;

Hal 5 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengganti nama/membalik nama/mengalihkan hak atas tanah yang tercatat dalam Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ke atas nama Penggugat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Subsida

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir dipersidangan Kuasa Hukumnya yang bernama: Rachmat Sumantri, S.H., M.H., Advokat pada POSBAKUMADIN Jakarta Utara, beralamat di Jalan Beting Sawah 1 No. 26, Semper Barat, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 14/SK.PDT/RRP/5/2022, tanggal 24 Mei 2022, Tergugat dan Turut Tergugat, tidak hadir dipersidangan walaupun mereka telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir dipersidangan, juga tidak menyuruh orang lain sebagai kuasa hukum mereka yang sah untuk mewakilinya di dalam persidangan dan ketidak hadirannya mereka tersebut tanpa alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) kali melalui:

1. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 25 Agustus 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 20 September 2022;
2. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 26 September 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 4 Oktober 2022;
3. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Oktober 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 4 (empat) kali melalui:

1. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Agustus 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 16 Agustus 2022;
2. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 25 Agustus 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 20 September 2022;

Hal 6 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 26 September 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 4 Oktober 2022;
4. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Oktober 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, maka upaya perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang diamanatkan dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, dan sidang selanjutnya tetap dilanjutkan tanpa kehadiran mereka dan Tergugat serta Turut Tergugat dianggap telah melepaskan hak-haknya untuk pembelaan terhadap kepentingan mereka, oleh karena itu Majelis Hakim menetapkan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (dengan mengacu pada Pasal 125 ayat (1) HIR);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha memberi saran kepada Penggugat untuk berdamai, namun tidak berhasil, maka dibacakanlah surat gugatan Penggugat, terhadap surat gugatan yang telah dibacakan tersebut, Kuasa Hukum Penggugat bertetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah menyerahkan bukti tulisan-tulisan, yakni:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, NIK: 3216022206590001, atas nama Osman Butar Butar, tanggal 30 Desember 2013, (diberi tanda P-1);
2. Foto copy Kartu Keluarga No. 3216021104071749, atas nama Osman Butar Butar, tanggal 28 Oktober 2013, (diberi tanda P-2);
3. Foto copy Kwitansi penerimaan uang sebanyak Rp4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah Hak Milik Adat luas 500 m2 terletak di Desa S. Bango Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dari Osman Butar Butar kepada Suharma, tanggal 07 Nopember 1994, (diberi tanda P-3);
4. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Suharma sebagai Pihak Pertama dengan Osman Butar Butar sebagai Pihak Kedua, tanggal 7 Nopember 1994, (diberi tanda P-4);
5. Foto copy Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Osman Butar Butar, tanggal 16 Juli 2020, (diberi tanda P-5);
6. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dari Osman Butar Butar, tanggal 21 Juli 2020, (diberi tanda P-6);
7. Foto copy Surat Keterangan dari Lurah Kelurahan Marunda No. 166/1.711.1, tanggal 21 Juli 2020, (diberi tanda P-7);

Hal 7 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-PBB DKI Jakarta, tanggal 17 Juli 2020, (diberi tanda P-8);
9. Foto copy Akta Jual Beli No. 894/1.711.1/KC/1981, tanggal 22 Januari 1981, (diberi tanda P-9);

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan dipersidangan sesuai, kecuali bukti tulisan yang diberi tanda P-2, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tulisan-tulisan, Kuasa Hukum Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: NATA dan SAMSUL NASUTION;

1. NATA, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1980 an dan perkenalan saksi dengan Penggugat karena saksi pernah beberapa kali bekerja dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi tahu Penggugat mempunyai tanah di Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara karena saksi disuruh oleh Penggugat untuk mematok batas-batas tanah tersebut dengan bambu;
 - Bahwa menurut Penggugat tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli dari Suharna, namun saksi tidak tahu berapa harga jualnya dan juga tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut, serta saksi tidak tahu berapa luas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;
 - Bahwa pada saat saksi mematok batas-batas tanah tersebut, tidak ada masyarakat yang keberatan;
 - Bahwa sejak dibeli sampai dengan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa saat ini saksi tidak tahu keadaan tanah tersebut;
2. SAMSUL NASUTION, memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah masalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat seluas 500 m² (20 m x 25 m) yang terletak di Marunda Jakarta Utara;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 1994 seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan saksi tahu hal tersebut karena saksi mengantarkan Penggugat ke lokasi tanah tersebut;

Hal 8 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

- Bahwa luas tanah tersebut 500 m² dengan ukuran 20 m x 25 m) dan hal tersebut saksi ketahui karena saksi disuruh oleh Penggugat untuk membuat pondasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli tanah tersebut, yang saksi lihat hanya kwitansi jual beli;
- Bahwa setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat yang menguasai fisik tanah tersebut hingga saat sekarang ini Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut, yang hadir Penggugat dengan istrinya, Tergugat dengan istrinya dan saksi;
- Bahwa pada saat saksi membangun pondasi di atas tanah tersebut selama 1 (satu) minggu, tidak ada pihak lain yang keberatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama-sama dengan Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat, telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek tanah yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa Penggugat setelah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal ihwal yang terjadi dipersidangan dan dimuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang materi pokok perkaranya, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat dan Turut Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 3 (tiga) kali melalui:

1. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 25 Agustus 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 20 September 2022;
2. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 26 September 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 4 Oktober 2022;
3. Relaas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Oktober 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebanyak 4 (empat) kali melalui:

Hal 9 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



1. Relas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Agustus 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 16 Agustus 2022;
2. Relas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 25 Agustus 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 20 September 2022;
3. Relas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 26 September 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 4 Oktober 2022;
4. Relas Panggilan Sidang Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 10 Oktober 2022, untuk sidang hari: Selasa, tanggal 18 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR *"bila pada hari yang ditentukan, tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan patut dan juga tidak mengirim wakilnya, maka gugatan dikabulkan, tanpa hadirnya (verstek), kecuali bila ternyata menurut Pengadilan Negeri bahwa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka putusan *verstek* tidak secara otomatis akan menguntungkan bagi Penggugat, akan tetapi harus pula dipertimbangkan, apakah petitum gugatan, melawan hak atau tidak beralasan ataupun apakah syarat formil suatu gugatan telah terpenuhi?;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan membeli sebidang tanah milik Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang disepakati sebagai bukti pembayaran antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani pada hari: Senin, tanggal 7 November 1994 dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus Rupiah). Setelah pembayaran diterima oleh Tergugat, objek jual beli telah sah menjadi milik Penggugat yang suratnya tercatat Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1/KC/1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;

Menimbang, bahwa setelah transaksi jual beli dilakukan, Tergugat hilang dan tidak bisa dihubungi kembali, dan oleh karena Tergugat tidak diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberadaannya, sehingga apa yang sudah disepakati dalam jual beli belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa secara fisik saat ini, tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat, akan tetapi secara yuridis formil, Penggugat belum menguasai sepenuhnya karena Akta Jual Beli atas tanah tersebut belum dapat diproses dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa Penggugat bermaksud agar diberi ijin dan kuasa untuk mewakili Tergugat selaku penjual, dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli, melakukan transaksi dan menandatangani surat-dokumen-dokumen dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti tulisan-tulisan yang tanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang bernama NATA dan SAMSUL NASUTION;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan tentang pembelian sebidang tanah milik Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang disepakati sebagai bukti pembayaran antara Penggugat dan Tergugat yang ditandatangani pada hari: Senin, tanggal 7 November 1994 dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus Rupiah), dan setelah transaksi jual beli dilakukan, Tergugat hilang dan tidak bisa dihubungi kembali, dan oleh karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga apa yang sudah disepakati dalam jual beli belum sempat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga pihak Penggugat dibebani pembuktian mengenai dalil gugatannya sebagaimana di atur dalam Pasal 163 HIR, yang menegaskan: *"Bahwa barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu";*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim konsisten dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang dianggap relevan sedangkan bukti-bukti yang tidak relevan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-3 berupa: Kwitansi penerimaan uang sebanyak Rp4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu

Hal 11 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah Hak Milik Adat luas 500 m² terletak di Desa S. Bango Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dari Osman Butar Butar kepada Suharma, tanggal 07 Nopember 1994, membuktikan bahwa Tergugat telah menerima uang sebesar Rp4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu Rupiah) dari Penggugat, untuk pembayaran sebidang tanah Hak Milik Adat luas 500 m² terletak di Desa S. Bango Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-4 berupa: Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara Suharma sebagai Pihak Pertama dengan Osman Butar Butar sebagai Pihak Kedua, tanggal 7 Nopember 1994, membuktikan bahwa pada hari: Senin, tanggal 7 Nopember 1994, Tergugat dan Penggugat telah melakukan transaksi jual beli sebidang tanah sawah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), Persil No. 9 S I Blok S. Bango Kohir No. C 211, terletak di Marunda, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-5 berupa: Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Osman Butar Butar, tanggal 16 Juli 2020, membuktikan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), Persil No. 9 S.I Blok S. Bango Kohir C 211, terletak di Kp. Sarang Bango RT004, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-6 berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dari Osman Butar Butar, tanggal 21 Juli 2020, membuktikan bahwa sejak tahun 1994 sampai saat ini, Penggugat masih menguasai terus menerus tanah yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW.05, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-7 berupa: Surat Keterangan dari Lurah Kelurahan Marunda No. 166/1.711.1, tanggal 21

Hal 12 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

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

Juli 2020, membuktikan bahwa berdasarkan catatan yang ada pada salinan buku letter C Kelurahan Marunda Girik C No. 211 Persil S I Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Kota Jakarta Utara tercatat sebagai girik milik adat atas nama Samit Bin Djabar luas tanah 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) dan pada tanggal 22 Januari 1981 tercatat Girik C No. 211 Persil 9 S I atas nama Samit Bin Djabar dijual belikan sebagian kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1/KC/ 1981 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ambang Djamaludin, BA;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan yang diberi tanda P-9 berupa: Akta Jual Beli No. 894/1.711.1/KC/1981, tanggal 22 Januari 1981, membuktikan bahwa Samit bin Djabar telah menjual kepada Tergugat sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C No. 211 Persil S I Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Kota Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), kemudian Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana bukti yang dipertimbangkan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Nata yang memperkuat bukti tulisan bertanda P-6 berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dari Osman Butar Butar, tanggal 21 Juli 2020, yang mana saksi tersebut mengatakan bahwa Penggugat mempunyai tanah di Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dan saksi mengetahui Penggugat mempunyai tanah tersebut karena saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk mematok batas-batas tanah tersebut dengan bambu dan sejak dibeli sampai dengan sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Samsul Nasution yang memperkuat bukti tulisan bertanda P-3 berupa: Kwitansi penerimaan uang sebanyak Rp4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah Hak Milik Adat luas 500 m² terletak di Desa S. Bango Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara dari Osman Butar Butar kepada Suharma, tanggal 07 Nopember 1994, dan bukti tulisan bertanda P-6 berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dari Osman Butar Butar, tanggal 21 Juli 2020, yang mana saksi tersebut mengatakan Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 1994 seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan saksi tahu hal tersebut karena saksi mengantar Penggugat ke lokasi tanah tersebut dan setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat yang menguasai fisik tanah tersebut hingga saat sekarang ini Penggugat;

Hal 13 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* dimana pembayaran terhadap obyek sengketa sudah lunas, dengan demikian petitum angka 2: menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 7 November 1994 dan kwitansi penerimaan uang bermaterai cukup sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai penjual atas Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1/KC/1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin, Majelis Hakim berpendapat jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat dilaksanakan secara sepakat dan dibayar uang pembelian tanah dan objek jual beli jelas, oleh karenanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat angka 2 tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 3: menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang tercatat pada Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan menurut hukum dan tanah itu telah dikuasai Penggugat KC/1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
- Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
- Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
- Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;

Menimbang, bahwa karena jual beli Penggugat dengan Tergugat sah dan tanah telah dikuasai Penggugat sejak dibeli sampai sekarang, oleh karenanya Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang tercatat pada Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan menurut hukum dan tanah itu telah dikuasai Penggugat KC/1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
- Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
- Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri,
dengan demikian petitum gugatan penggugat No. 3 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa tentang petitum petitum gugatan Penggugat angka 4: menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, serta petitum gugatan Penggugat angka 5: memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku penjual, dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli, melakukan transaksi dan menandatangani surat, dokumen-dokumen dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta Badan Pertanahan Nasional, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena jual beli antara Tergugat dengan Penggugat sah menurut hukum oleh karenanya Penggugat sebagai pembeli beritikad baik dan telah menguasai tanah objek sengketa sejak dibeli sampai sekarang terus menerus oleh karenanya petitum gugatan Penggugat No. 4 dan 5 tersebut haruslah juga dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 gugatan Penggugat yang memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengganti nama/membalik nama/mengalihkan hak atas tanah yang tercatat dalam Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ke atas nama Penggugat, karena Turut Tergugat merupakan instansi yang berwenang dan merupakan tugasnya, haruslah dilaksanakan oleh karena petitum angka 2, 3, 4, dan 5, dikabulkan, maka gugatan Penggugat angka 6, sudah seharusnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 gugatan Penggugat yang memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Turut Tergugat merupakan instansi yang berwenang yang taat kepada hukum, maka telah menjadi kewajiban Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat angka 7, sudah seharusnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Hal 15 dari 18 Putusan Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Menimbang, oleh karena dalam perkara *a quo*, pihak Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, karenanya Tergugat, haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini, sebesar yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 180 ayat (1) HIR, dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 7 November 1994 dan kwitansi penerimaan uang bermaterai cukup sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat sebagai penjual atas Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1/KC/1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang tercatat pada Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 894/1.711.1/KC/1981 oleh PPAT Ambang Djamaludin dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : berbatasan dengan tanah Sdr. Slamet W;
Timur : berbatasan dengan tanah Sdr. H. Suaeb;
Selatan : berbatasan dengan tanah Sdr. Amsar;
Barat : berbatasan dengan tanah Sdr. Achmad Kusaeri;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;
6. Memberi ijin dan kuasa kepada Penggugat untuk mewakili Tergugat selaku penjual, dan Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli, melakukan transaksi dan menandatangani surat, dokumen-dokumen dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta Badan Pertanahan Nasional;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengganti nama/membalik nama/mengalihkan hak atas tanah yang tercatat dalam Girik C Nomor 211 Persil 9 S I atas nama Samit bin Djabar yang dijual belikan kepada Tergugat seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Sarang Bango, RT007, RW005, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ke atas nama Penggugat;
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.577.250,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh Rupiah).

Demikian diputus dalam pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari: KAMIS, tanggal 1 DESEMBER 2022, oleh: Lebanus Sinurat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum., dan Dian Erdianto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 480/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, tanggal 28 Juli 2022, putusan tersebut pada hari: SELASA, tanggal 6 DESEMBER 2022 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota, Umi Parmini, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Rianto Adam Pontoh, S.H., M.Hum.

Lebanus Sinurat, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Dian Erdianto, S.H., M.H.

Umi Parmini, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp	75.000,00
3. Penggandaan Berkas	Rp	12.250,00
4. Panggilan	Rp	1.400.000,00
5. PNBP Panggilan Tergugat	Rp	20.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Meterai	Rp	20.000,00
8. <u>Pemeriksaan Setempat</u>	<u>Rp</u>	<u>1.000.000,00</u>
Jumlah	Rp	2.577.250,00