



PUTUSAN
Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nur Rohman, Tempat/tanggal lahir di Temanggung/26 Januari 1983, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Taman Raja, RT 012, RW -, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada D. Nahrowi, S.H., M.Kn, Ayatullah Komaini, S.H., Mutia Wahyu Afifah, S.H., dan Muhammad Haris Ersya, S.H., M.Kn, Advokat dan Paralegal pada Kantor Nahrowi & Kolega, beralamat di Sevilla B-24, Jalan Kebon Daging RT 041, Kelurahan Mayang Mangurai, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, email : dnsr.rowi@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 17 Maret 2023 dibawah Nomor : 23/SK/3/2023/PN Klt, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Iwan, Lahir tanggal 14 Agustus 1971, terakhir beralamat di Desa Pulau Kayu Aro, RT.002, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, baik di wilayah administrasi Kabupaten Muaro Jambi atau daerah lain, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt



Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung

Jabung Barat, beralamat di Jalan Letnan Kolonel Toegino Nomor 76, Kelurahan Tungkal III, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dalam hal ini Martin, S.St., M.H dalam jabatannya selaku Plh. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat memberikan kuasa kepada Dian Anggraini, S.ST., Yasniati, S.ST., Fuad Fauzi, S.Tr., Rahmat Firdaus, S.H., Lisa Erianti, S.H., Ahsanitaqwm Rizami, S. PWK. dan Rangga Vivaldi, kesemuanya berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat, email : kab.tanjungjabungbarat@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 187/SKu-15.06.MP.01.02/III/2023 tertanggal 30 Maret 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 02 Mei 2023 dibawah Nomor : 40.I/SK/5/2023/PN Klt, untuk selanjutnya disebut sebagai, **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 17 Maret 2023 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- (1) Bahwa, pada tanggal 28 Mei 2008 antara Penggugat dan Saudara **Iwan** (selanjutnya "**Tergugat**") telah sepakat melakukan jual beli sebidang tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) dan bangunan rumah kayu di atasnya yang terletak di Desa Taman Raja, Rukun Tetangga 012, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat ("**Tanah**") sebagaimana ternyata

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Pernyataan Jual Beli/Ganti Rugi tertanggal 28 Mei 2008 (Bukti **P-2**) dengan harga Rp.45.000.000,- (empat puluh lima puluh juta Rupiah);

(2) pada hari dan tanggal lahirnya kesepakatan tentang harga Tanah dan tahapan pembayaran dalam jual beli Tanah tersebut, Penggugat membayar uang sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) kepada Tergugat sebagai uang muka, dan selanjutnya pada tanggal 28 Desember 2009 Penggugat membayar lunas seluruh harga bidang Tanah sesuai kesepakatan yaitu sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) (Bukti **P-3**);

(3) bahwa, karena Penggugat telah membayar seluruh uang harga jual beli bidang Tanah sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta Rupiah) tersebut kepada Tergugat (Lunas), Tergugat menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 99 Desa Taman Raja (Bukti **P-4**) terdaftar atas nama Iwan (Tergugat) dan sekaligus menyerahkan bidang Tanah tersebut kepada Penggugat;

(4) bahwa, setelah penyerahan bidang Tanah secara nyata (*feitelijke levering*) dari Tergugat kepada Penggugat, penyelesaian peralihan hak (balik nama) atas bidang Tanah dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dengan penyerahan secara hukum (*yurisdiche levering*) melalui penanda-tanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat diselesaikan pada bulan Desember 2009, karena Tergugat telah pergi dan pindah tempat tinggal dari wilayah Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan tidak diketahui lagi keberadaannya, baik di wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat atau di wilayah Kabupaten Muaro Jambi;

(5) bahwa sejak serah terima bidang Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja tersebut pada bulan Desember 2009 hingga saat ini Penggugat telah menguasai, membangun dan mendiami secara tetap rumah tinggal di atas bidang Tanah itu dan tidak ada gangguan atau tuntutan dari pihak manapun;

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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)



(6) bahwa Penggugat telah memenuhi setiap dan seluruh kewajibannya berdasarkan kesepakatan jual beli bidang Tanah tersebut, dan selanjutnya jual beli tersebut demi hukum wajib diselesaikan oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dengan tata cara dan ketentuan yang mengatur pengalihan Hak atas tanah dan bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lainnya yang berlaku;

(7) bahwa karena ketidaktahuan Penggugat tentang tata cara jual beli tanah sesuai aturan hukum yang berlaku, Penggugat belum menyelesaikan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sedangkan Tergugat sudah pindah dari lokasi bidang Tanah di Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan Kabupaten Muaro Jambi atau ditempat lain;

(8) bahwa untuk mempertahankan hak dan kepentingan hukum Penggugat atas bidang Tanah tersebut, Penggugat telah berupaya mencari tahu keberadaan Tergugat di wilayah Pulau Kayu Aro, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, dan wilayah lainnya dan bermaksud mengajak Tergugat untuk menyelesaikan proses jual beli sesuai hukum yang berlaku, namun Penggugat tidak berhasil dan keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;

(9) bahwa, oleh karena jual beli bidang Tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tunai dan terang dengan (i) telah diterimanya uang pembayaran harga jual beli bidang Tanah oleh Tergugat, (ii) telah diserahkannya bidang Tanah, serta (iii) penyerahan asli Sertifikat Tanah tersebut kepada Penggugat sebagai penyerahan nyata (*feitelijke levering*) sudah sepatutnya jual beli bidang Tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dinyatakan sah;



(10) bahwa, perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajiban hukumnya dalam pengalihan hak atas Tanah berupa penyerahan secara hukum (*yuridische levering*) dengan menandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang setelah menerima uang pembayaran harga pembayaran bidang Tanah tersebut secara lunas dan penyerahan nyata (*feitelijke levering*) bidang Tanah tersebut kepada Penggugat pada bulan Desember 2009 telah melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat selaku penjual, bertentangan dengan norma kesusilaan, dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian di dalam masyarakat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut termasuk kualifikasi perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

(11) bahwa, dengan alasan perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut adalah berdasar menurut hukum Penggugat memohon agar kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal *casu quo* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menetapkan Penggugat berhak untuk mengurus sendiri pendaftaran peralihan hak/balik nama (register eigendom) bidang Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan ke atas nama Nur Rohman (Penggugat) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat yang berwenang;

(12) bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah), bidang Tanah yang Penggugat beli dari Tergugat berada di dalam wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat (Turut Tergugat), karenanya adalah beralasan dan berdasar menurut hukum agar ditetapkan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi Putusan dalam perkara *a quo* dengan melaksanakan wewenangnya menerima pendaftaran peralihan hak (balik nama) atas Tanah 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persergi) Sertipikat Hak Milik Nomor 99 Desa Taman Raja dari semula atas nama Iwan (Tergugat) menjadi atas nama Nur Rohman (Penggugat) demi hukum.

MAKA, berdasarkan alasan-alasan dan dasar yang Penggugat uraikan dalam uraian butir (1) sampai dengan butir (12) di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Klas II Kuala Tungkal *casu quo* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Penggugat berhak mengurus sendiri pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persergi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja dari semula atas nama Tergugat menjadi ke atas nama Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat/Turut Tergugat.
5. Memerintahkan Turut Tergugat/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat sesuai

Halaman 6 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

wewenangannya untuk menerima dan melaksanakan pendaftaran peralihan hak (balik nama) atas Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja, terletak di Desa Taman Raja RT 012 Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung semula tercatat atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat.

6. Menetapkan pembebanan biaya perkara ini menurut hukum.

Atau

Subsida;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang terhormat *casu quo* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dan kuasanya, Tergugat tidak pernah hadir, dan Turut Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yeni Chrustine Debora, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak pernah hadir dalam mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak dapat dilaksanakan maka kepada Kuasa Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 125 ayat (1) yang berbunyi, "*Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan atau penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan*" dan Pasal 125 ayat (2) yang berbunyi, "*Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan: (a) salinan resmi penetapan atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinan Berita Acara Eksekusi; (b) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan; (c) identitas pemohon*".

Dari ketentuan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat selaku Turut tergugat dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 99/Taman Raja semula atas nama Iwan (Tergugat) menjadi atas nama Nur Rohman (Penggugat) setelah adanya Putusan Pengadilan dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri Kuala Tungkal.

Berdasarkan uraian dari Turut Tergugat diatas maka kami mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan/menolak gugatan Penggugat berdasarkan penilaian Majelis Hakim;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara.

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan replik maupun duplik;

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

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanjung Jabung Barat atas nama Nur Rohman yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-1;
- Fotokopi Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanjung Jabung Barat atas nama Kepala Keluarga Nur Rohman yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya,, diberi tanda bukti P-2;
- Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli/Ganti Rugi tertanggal 28 Mei 2008 yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Kwitansi tertanggal 28 Desember 2009 yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-4;
- Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Wajib Pajak Iwan tertanggal 18 Juli 2023 yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-5;
- Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 99 Desa Taman Raja tertanggal 15 Desember 2003 yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti P-6;

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

1. Turmadi Adhi Kumaro, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat maupun Tergugat, dan saksi mengetahui Turut Tergugat;

Halaman 9 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 saksi dihadapkan pada persidangan hari ini karena saksi diminta oleh Penggugat untuk memberikan keterangan terhadap tanah milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat dari orang yang bernama Iwan (Tergugat);
- Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut berada di Rt 12 Desa Taman Raja Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat, sedangkan ukuran tanah tersebut, saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan/Depan dengan Jalan Lintas Timur;
 - Sebelah Timur/ Sebelah kiri berbatasan dengan Tanah Manurung;
 - Sebelah Barat/Sebelah kanan berbatasan dengan Tanah Sianipar
 - Sebelah Utara/Belakang berbatasan dengan Kebun sawit;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di sekitar lokasi tersebut sejak tahun 1999;
- Bahwa seingat saksi, pihak Tergugat tinggal di lokasi tersebut antara tahun 2006 atau tahun 2007;
- Bahwa seingat saksi, dahulunya tanah tersebut masih berupa hutan, kemudian Tergugat yang membuka tanah tersebut dan menetap disitu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut bukan tanah transmigrasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, bukti kepemilikan Tergugat atas tanah tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli atas tanah tersebut, karena saat itu, sekira tahun 2008, saksi pernah menghubungkan antara Penggugat dan Tergugat dalam jual beli atas tanah tersebut. Saat itu, Tergugat mengatakan kepada saksi "tanah ini mau saya jual, kalo ada orang yang mau beli", setelah itu saksi menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 pada saat itu saksi hanya mempertemukan Tergugat dan Penggugat saja, kemudian saksi pergi dan tidak mengetahui lagi transaksi jual beli tersebut jadi dilakukan oleh Penggugat atau tidak;
- Bahwa seingat saksi, Penggugat mulai menempati tanah yang dahulunya milik Tergugat sejak tahun 2008;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sudah sejak lama, karena Penggugat pernah bekerja sebagai tukang yang membangun rumah saksi;
- Bahwa tujuan saksi menawarkan tanah Tergugat tersebut kepada Penggugat dengan harapan agar bisa bertetangga;
- Bahwa Tergugat menawarkan tanah hanya 1 (satu) bidang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat atas tanah tersebut, hanya saja saat itu Tergugat mengatakan kepada saksi, tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa seingat saksi, Penggugat menempati tanah tersebut setelah beberapa bulan setelah terjadi jual beli;
- Bahwa seingat saksi, sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, tanah tersebut ada bangunan semi permanen sebagai tempat cucian motor yang didirikan oleh Tergugat dan sekarang tempat cucian motor tersebut sudah tidak ada dan berganti menjadi bangunan permanen yang dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang bernama Azhari dan Dani dalam peristiwa jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti P-6 tersebut;
- Bahwa seingat saksi, saksi pernah menemani Penggugat bertemu dengan Tergugat di rumahnya di Sengeti untuk urusan jual beli atas tanah tersebut, dan itu terjadi sekira tahun 2008;
- Bahwa seingat saksi, saat itu, saksi melihat dan menyaksikan Penggugat menyerahkan uang muka sebesar Rp15.000.000,00 (lima

Halaman 11 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

belas juta rupiah) kepada Tergugat atas jual beli tanah tersebut, dan Penggugat mengatakan kekurangannya akan dibayarkan nanti, namun saksi tidak mengetahui lagi pembayaran selanjutnya;

- Bahwa saat itu yang menyaksikan penyerahan uang tersebut hanya Penggugat, Tergugat dan saksi sendiri;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pembayaran atas tanah tersebut sudah lunas sejak lama;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat sudah tidak bertempat tinggal di lokasi tersebut, dan sampai saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa saksi sudah lupa apakah ada menandatangani surat surat lain atas penyerahan sejumlah uang tersebut, karena peristiwa tersebut terjadi sudah lama;
- Bahwa saksi belum pernah melihat bukti P-3 dan bukti surat P-4 tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah untuk balik nama sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, selama Penggugat menetap di tanah tersebut tidak pernah ada permasalahan;

2. Takdir Sianipar, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat maupun Tergugat, dan saksi mengetahui Turut Tergugat;
- Bahwa saksi dihadapkan pada persidangan hari ini karena saksi diminta oleh Penggugat untuk memberikan keterangan terhadap tanah milik Penggugat yang dibeli oleh Penggugat dari orang yang bernama Iwan (Tergugat) dan tanah tersebut posisinya berdampingan dengan tanah saksi sampai saat ini;
- Bahwa letak tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut berada di Rt 12 Desa Taman Raja Kec. Tungkal Ulu Kab. Tanjung

Halaman 12 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt

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

Jabung Barat, sedangkan ukuran tanah tersebut, Panjang 100 meter dan lebar 25 meter;

- Bahwa yang lebih dulu tinggal di daerah tersebut saksi dan kemudian Tergugat;

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan/Depan dengan Jalan Lintas Timur;
- Sebelah Timur/ Sebelah kiri berbatasan dengan Tanah Manurung;
- Sebelah Barat/Sebelah kanan berbatasan dengan Tanah Sianipar
- Sebelah Utara/Belakang berbatasan dengan Kebun sawit;

- Bahwa seingat saksi, pihak Tergugat tinggal di lokasi tersebut antara tahun 2002 atau tahun 2003;

- Bahwa Tergugat bertempat tinggal di tanah objek sengketa tersebut langsung berdampingan dengan tanah milik saksi;

- Bahwa seingat saksi, dahulunya tanah tersebut masih berupa hutan, kemudian Tergugat yang membuka tanah tersebut dan menetap disitu dan mendirikan bangunan dengan luas 2X3 meter untuk usaha cucian motor;

- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut bukan tanah transmigrasi;

- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti kepemilikan yang dimiliki Tergugat atas tanah tersebut;

- Bahwa Tergugat benar-benar menetap di tanah objek sengketa tersebut kurang lebih 2 (dua) tahun;

- Bahwa setelah lewat 2 (dua) tahun tersebut, Tergugat pernah datang ke lokasi objek sengketa sesekali, karena ia mempunyai rumah di Sengeti (Muaro Jambi), jadi ia bolak-balik datang dan pergi ke tanah tersebut;

- Bahwa setelah Tergugat pergi kemudian ditempati oleh Penggugat atau saksi mengenalnya bapak Linda;

Halaman 13 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat menempati tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi lupa sejak kapan Penggugat menetap di tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat adalah orang Sengeti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang bernama Azhari dan Dani dalam peristiwa jual beli atas tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, selama Penggugat menetap di tanah tersebut tidak pernah ada permasalahan;
- Bahwa saat ini yang tinggal di lokasi cucian motor yang didirikan oleh Tergugat tersebut adalah Penggugat atau bapak Linda. Namun sekarang cucian motor tersebut sudah tidak ada lagi dan berganti bangunan permanen yang dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa bila dilihat dari posisi sebelah kanan tanah milik Tergugat adalah tanah milik pak Manurung;

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

- Fotokopi Surat Ukur Nomor 69/Taman Raja/2003 tertanggal 08-09-2003, yang telah bermaterai cukup yang telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti TT-1;
- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 99 Desa Taman Raja tertanggal 15 Desember 2003, yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda bukti TT-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 28 Juli 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya meminta agar Majelis Hakim menyatakan sah surat jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan untuk selanjutnya dapat dijadikan alas hak Penggugat untuk mengurus pendaftaran peralihan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya Turut Tergugat dapat melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 99/Taman Raja semula atas nama Iwan (Tergugat) menjadi atas nama Nur Rohman (Penggugat) setelah adanya Putusan Pengadilan dan salinan Berita Acara Eksekusi dari panitera Pengadilan Negeri Kuala Tungkal;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

"Apakah Penggugat dan Tergugat terikat dengan jual beli/ganti rugi atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan dan apakah perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pengalihan hak atas tanah berupa penyerahan secara hukum dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum?"

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Turmadi Adhi Kumaro dan Saksi Takdir Sianipar, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT-1 dan TT-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan tentang apakah Penggugat dan Tergugat terikat dengan jual beli/ganti rugi atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa suatu perikatan dapat lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang dan Pasal 1320 KUHPerdato mengatur bahwa sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPerdato menentukan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan perkara a quo, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yakni bukti surat P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanjung Jabung Barat atas nama Nur Rohman dan P-2 berupa Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tanjung Jabung Barat atas nama Kepala Keluarga Nur Rohman, diketahui bahwa identitas Penggugat atas nama Nur Rohman, Tempat/tanggal lahir di Temanggung/26 Januari 1983, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Taman Raja, RT 012, RW -, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Jambi,

Halaman 16 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 selanjutnya dalam bukti surat P-3 berupa Surat Pernyataan Jual Beli/Ganti Rugi tertanggal 28 Mei 2008 menerangkan bahwa Iwan sebagai Pihak Pertama telah menjual sebidang tanah miliknya dengan Sertifikat Nomor 99 Tanggal 15 Desember 2003 kepada Nurohman sebagai Pihak Kedua dengan batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatas dengan SE Samson Manurung, sebelah selatan berbatas dengan Masniah, sebelah timur berbatas dengan Sanifar, dan sebelah barat berbatas dengan tanah Jl. Lintas Timur;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-4 berupa Kwitansi tertanggal 28 Desember 2009 diketahui bahwa Iwan telah menerima uang sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari sdr. Nurohman untuk pembayaran tanah perumahan seperti termaktub pada Sertifikat No. 99 Tanggal 15 Desember 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat P-6 berupa Sertifikat Hak Milik No. 99 Desa Taman Raja tertanggal 15 Desember 2003 diketahui bahwa nama pemegang hak atas tanah yang terletak di Desa Taman Raja Kecamatan Tungkal Ulu Kabupaten Tanjung Jabung Barat seluas 1.455 m² (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) berdasarkan surat ukur Nomor 68/Taman Raja/2003 adalah Iwan yang lahir tanggal 14 Agustus 1971. Bahwa bukti surat tersebut bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 99 Desa Taman Raja tertanggal 15 Desember 2003 dan TT-2 berupa Surat Ukur Nomor 69/Taman Raja/2003 tertanggal 08-09-2003, yang pada pokoknya menerangkan pemegang hak atas tanah yang terletak di Desa Taman Raja Kecamatan Tungkal Ulu Kabupaten Tanjung Jabung Barat seluas 1.455 m² (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) berdasarkan surat ukur Nomor 68/Taman Raja/2003 adalah Iwan yang lahir tanggal 14 Agustus 1971;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan, telah diambil keterangan dari saksi Turmadi Adhi Kumaro dan saksi Takdir Sianipar dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi-saksi mengetahui tanah objek sengketa terletak di Rt 12 Desa Taman Raja Kec.

Halaman 17 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tungkal Ulu Kab. Tanjung Jabung Barat, yang mana dahulunya tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat atas nama Iwan, namun saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat atas nama Nur Rohman;

Menimbang, bahwa saksi Turmadi Adhi Kumaro menerangkan mengetahui hal tersebut karena saksi bertempat tinggal di sekitar lokasi tersebut sejak tahun 1999, sedangkan Tergugat baru tinggal di lokasi objek pada tahun 2006 atau 2007 dengan cara membuka tanah yang dulunya berupa hutan. Selanjutnya pada tahun 2008, Tergugat pernah mengatakan kepada saksi "tanah ini mau saya jual, kalo ada orang yang mau beli", setelah itu saksi menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat. Saksi kemudian mempertemukan Tergugat dan Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli saja dan tidak ikut dalam perundingan diantara keduanya, namun saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut jadi dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan saksi pernah melihat dan menyaksikan Penggugat menyerahkan uang muka sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat atas jual beli tanah tersebut. Bahwa sejak tahun 2008 tersebut, Penggugat tinggal di tanah yang dahulunya adalah milik Tergugat, sedangkan Tergugat tidak lagi bertempat di tanah tersebut dan sampai saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa sedangkan saksi Takdir Sianipar menerangkan mengetahui bahwa dahulunya tanah yang menjadi objek dalam perkara ini dahulunya adalah milik Tergugat karena saksi tinggal berbatasan langsung dengan tanah tersebut. Bahwa saksi hanya mengetahui bahwa dahulunya tanah tersebut adalah milik Tergugat, namun saksi tidak mengetahui bagaimana tanah tersebut beralih kepada Penggugat dan selama Penggugat menempati tanah tersebut, yang saksi ketahui tidak pernah ada orang yang mempermasalahakan;

Menimbang, bahwa didalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat dalam peralihan hak atas tanah, salah satunya jual beli tanah yaitu suatu perbuatan hukum dimana pihak penjual

Halaman 18 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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)



menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun baru sebagian), dengan akibat hukum beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Bahwa dalam hukum adat, jual beli tanah ini sah apabila memenuhi syarat “terang” dan “tunai”, dimana terang artinya jual beli dilakukan dihadapan pejabat setempat dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan tunai artinya adanya pembayaran diikuti dengan adanya penyerahan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa sedangkan menurut Hukum Barat, dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, terkait jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan “*jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar*”, yang mana terhadap ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa secara hukum, jual beli dalam hal ini termasuk jual beli tanah, apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang tanah dan nominal harganya, maka jual beli telah dianggap terjadi, walaupun tanah belum diserahkan ataupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip-prinsip hukum adat dan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 bahwa “*untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti*”. Selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tanggal 29 Agustus

Halaman 19 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 menyatakan “*bukti Penggugat yang berupa kuitansi pembayaran serta keterangan Saksi-Saksi terbukti telah terjadi jual beli obyek sengketa secara tunai dan terang serta obyek sengketa telah diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli, walaupun jual beli obyek sengketa tidak melalui PPAT akan tetapi dengan telah dibayarnya obyek sengketa oleh Pembeli, obyek sengketa telah diserahkan kepada pembeli, maka jual beli obyek sengketa sah ...*”.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dihubungkan dengan bukti surat P-3 yang menerangkan bahwa Iwan sebagai Pihak Pertama telah menjual sebidang tanah miliknya dengan Sertifikat Nomor 99 Tanggal 15 Desember 2003 kepada Nurohman sebagai Pihak Kedua dan bukti surat P-4 yang menerangkan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Nurohman atas tanah tersebut, yang mana bukti surat ini bersesuaian dengan keterangan saksi Turmadi Adhi Kumaro, maka Majelis menilai antara Tergugat dan Penggugat telah terjadi jual beli tanah objek sengketa, yang mana jual beli tanah tersebut dilakukan secara sah, meskipun tidak dilakukan dihadapan di PPAT, namun pembayaran atas tanah objek sengketa telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa tersebut dilakukan secara sah, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Penggugat dan Tergugat terikat dengan surat pernyataan jual beli/ganti rugi tertanggal 28 Mei 2008 atas tanah atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan terserbut (*vide* bukti surat P-3);

Menimbang, bahwa namun demikian, setelah mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu antara bukti surat P-1 dan P-2 dengan bukti surat P-3 dan P-4, dalam bukti surat P-1 dan P-2 tertulis identitas Penggugat bernama Nur Rohman, sedangkan dalam bukti surat P-3 dan P-4 tertulis pembeli atas tanah objek sengketa bernama Nurohman;

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan keterangan saksi Turmadi Adhi Kumaro, saksi pernah menjadi penghubung antara Penggugat dengan Tergugat dalam jual beli tanah objek sengketa dan benar orang yang membeli tanah objek sengketa pada tahun 2008 adalah Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat orang yang dimaksud dalam bukti surat P-3 dan P-4 adalah Penggugat atas nama Nur Rohman dan penulisan nama Penggugat dalam bukti surat P-3 dan P-4 terdapat kesalahan penulisan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 28 Juli 2023, pada pokoknya lokasi dan luasan tanah objek sengketa telah sesuai dengan dalil gugatan Penggugat dan sesuai dengan surat ukur dalam sertifikat (*vide* bukti surat P-6), sedangkan terhadap batas-batas tanah, ternyata Penggugat tidak menguraikan hal tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap tidak diuraikannya batas-batas tanah dalam gugatan, Majelis Hakim berpandangan meskipun dalam gugatan, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas dari tanah objek sengketa, namun dalam gugatannya, Penggugat telah menyebutkan nomor sertifikat dari tanah objek sengketa yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 99 Desa Taman Raja, sehingga berdasarkan hal tersebut, menurut Majelis, dengan telah disebutkannya nomor sertifikat atas tanah objek sengketa, maka secara inklusif didalamnya juga menjelaskan tentang letak, batas, dan luas tanah;

Menimbang, bahwa hal ini sejalan dengan yurisprudensi tetap yaitu Putusan Nomor 1140 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang memuat kaidah hukum "*surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima. Namun tidak semua gugatan yang tidak menyangkut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat. Bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah*". Selain itu juga hal ini selaras dengan M.

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yahya Harahap, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” halaman 450 yang menyatakan tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur. Misalnya objek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat. Dalam kasus demikian, penyebutan nomor sertifikat, secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas, dan luas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa dengan telah disebutkannya nomor sertifikat dalam gugatan, maka batas-batas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 99 Desa Taman Raja telah termuat dalam gugatan yakni sebelah utara berbatasan dengan Masniah, sebelah timur berbatasan dengan SE Samson Manurung, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Lintas Timur, dan sebelah T. Sianipar, yang mana dihubungkan dari hasil pemeriksaan setempat, ternyata terdapat perbedaan batas tanah dalam sertifikat dengan keadaan saat ini, dimana dalam sertifikat batas barat tertulis berbatas T. Sianipar, sedangkan dari hasil pemeriksaan setempat, saat ini batas barat berbatas dengan Sianipar, Bustami, dan Rosnawati dan terhadap batas sebelah utara, timur, dan Selatan adalah masih sama dengan sertifikat;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan batas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 99 Desa Taman Raja dengan hasil pemeriksaan setempat, dalam Putusan Mahkamah Agung Majelis Hakim Nomor 263 K/Pdt.1988 yang telah ditetapkan menjadi yurisprudensi, termuat kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan *“Masalah tidak sesuai identitas batas-batas tanah adalah merupakan permasalahan hukum yang takluk pada pemeriksaan tingkat kasasi. Pendapat Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa adanya cacat hibah semata-mata alasan identitas perbatasan yang kurang jelas tanpa mempertimbangkan bahwa perbatasan suatu tanah selalu mengalami perubahan oleh karena sering terjadinya mutasi tanah di sekitarnya yang sekaligus mengakibatkan perubahan identitas perbatasan, adalah kesalahan penerapan hukum. Akibat mutasi tersebut, sekaligus juga mengakibatkan perubahan identitas perbatasan. Lagi pula untuk menentukan pemilikan sebidang tanah, tidak semata-mata didasarkan atas*

Halaman 22 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

identitas perbatasan, tapi juga berdasarkan ukuran luas dan bentuk serta lokasi tanah. In kasu, dalam gugat maupun berdasarkan Akta Hibah dan sertifikat yang dilampiri dengan surat ukur, sudah jelas lokasi, luas dan bentuk tanah. Kemudian hal itu diperkuat lagi faktanya berdasar hasil pemeriksaan setempat, sehingga apa yang tertera dalam surat ukur dan pemeriksaan setempat sudah bersesuaian”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan yurisprudensi tersebut, dimana sepanjang letak dan luas tanah objek sengketa sama dengan yang tercantum/terdata dalam surat ukur dan dari hasil pemeriksaan setempat juga telah bersesuaian dengan surat ukur, maka mengenai tanah objek sengketa sudah jelas letak dan luasannya. Dalam perkara ini, lokasi dan luasan tanah telah saling bersesuaian antara dalil gugatan Penggugat, surat ukur dalam sertifikat, dan hasil pemeriksaan setempat, sehingga menurut Majelis, sudah jelas lokasi, luas, dan bentuk dari tanah objek sengketa. Dengan kata lain, tidak ada kekaburan mengenai tanah objek sengketa. Bahwa Majelis Hakim dapat memahami adanya perbedaan batas tanah tersebut dapat terjadi mengingat surat ukur dalam sertifikat tersebut dibuat pada tahun 2003 dan belum ada pembaharuannya, sedangkan perkara ini baru diajukan di tahun 2023, sehingga sangat mungkin terjadi apabila pada saat ini identitas batas-batas tanah tersebut terdapat perubahan akibat adanya peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa kemudian dalam kesimpulan Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan berdasarkan keterangan saksi Turmadi, setelah transaksi jual beli tanah milik Tergugat tersebut pada tahun 2008, Tergugat pergi tanpa pamit dengan tetangga ataupun saksi Turmadi secara langsung dan berdasarkan keterangan saksi Takdir Sianipar, Tergugat membuka lahan dan mendirikan cucian motor di tanah objek sengketa dari tahun 2002 sampai 2003, kemudian sejak tahun 2004, saksi tidak pernah melihat Tergugat lagi, yang mana berdasarkan bukti P-4, jual beli tanah milik Tergugat antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 28 Mei 2008, sehingga patut dipertanyakan kebenarannya karena terdapat perbedaan pernyataan terkait keberadaan dan kepergian Tergugat dari Desa Taman

Halaman 23 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

Raja, RT 012, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat antara kedua saksi Penggugat dan keabsahan surat jual beli/ganti rugi (Bukti P-4);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari keterangan saksi Takdir Sianipar, saksi menerangkan tidak mengetahui mengenai bagaimana tanah objek sengketa tersebut bisa beralih dari Tergugat kepada Penggugat, dan yang mengetahui adanya jual beli tanah objek sengketa tersebut adalah saksi Turmadi Adhi Kumaro karena saksi pernah menjadi penghubung jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yaitu pada tahun 2008, yang mana hal ini telah bersesuaian dengan bukti surat P-4 bahwa jual beli tanah objek sengketa terjadi pada tanggal 28 Mei 2008;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi Turmadi Adhi Kumaro dan saksi Sianipar yang saling bersesuaian pada pokoknya menerangkan bahwa saat ini, yang menempati tanah objek sengketa tersebut adalah Penggugat, sedangkan Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan selama Penggugat menetap di tanah objek sengketa tersebut tidak pernah ada permasalahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena bukti surat P-4 telah dikuatkan dengan keterangan saksi, maka Majelis Hakim berketetapan telah terjadi jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat, yang mana jual beli tersebut dilakukan secara sah sehingga berlaku mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan pengalihan hak atas tanah berupa penyerahan secara hukum dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa unsur perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian*";

Halaman 24 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya dan Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa *"kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat bukti milik jika ada"*;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa sejak serah terima bidang Tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja tersebut pada bulan Desember 2009 hingga saat ini Penggugat telah menguasai, membangun dan mendiami secara tetap rumah tinggal di atas bidang tanah itu dan tidak ada gangguan atau tuntutan dari pihak manapun, yang mana pada saat pemeriksaan bukti surat, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-6 berupa sertifikat yang ternyata dapat ditunjukkan aslinya sehingga berdasarkan hal tersebut, tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) benar sudah diterima/dikuasai oleh Penggugat dan dari keterangan para saksi dan hasil pemeriksaan setempat yang diketahui terhadap tanah objek sengketa saat ini juga telah dikuasai oleh Penggugat dan dari keterangan saksi Turmadi Adhi Kumaro dan saksi Takdir Sianipar menerangkan tidak pernah ada orang yang mempermasalahkan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatannya, Penggugat menyatakan pada pokoknya karena ketidaktahuan Penggugat tentang tata cara jual beli tanah sesuai aturan hukum yang berlaku, Penggugat belum menyelesaikan jual beli tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, sedangkan Tergugat sudah pindah dari lokasi bidang Tanah di Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan tidak diketahui lagi keberadaannya baik di wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan Kabupaten Muaro Jambi atau ditempat lain sehingga perbuatan Tergugat yang tidak menyelesaikan kewajibannya dalam pengalihan hak atas Tanah berupa penyerahan secara hukum (*yuridische levering*) dengan menanda-tangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

(PPAT) yang berwenang setelah menerima uang pembayaran harga pembayaran bidang Tanah tersebut secara lunas dan penyerahan nyata (*feitelijke levering*) bidang Tanah tersebut kepada Penggugat pada bulan Desember 2009 telah melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pembeli, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat selaku penjual, bertentangan dengan norma kesusilaan, dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian di dalam masyarakat, dengan demikian perbuatan Tergugat tersebut termasuk kualifikasi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, di persidangan telah didengar keterangan para saksi yang pada pokoknya Tergugat atas nama Iwan saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Selain itu, dari panggilan umum yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sebanyak 3 (tiga) kali, yang dilakukan dengan cara menempelkan pada papan pengumuman yang ada di Kantor Bupati Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan pada papan pengumuman yang tersedia di Kantor Pengadilan Negeri Kuala Tungkal hingga pengumuman pada media cetakan tingkat Provinsi Jambi, ternyata Tergugat juga tidak pernah hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa karena senyatanya sampai dengan saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sedangkan sebagaimana ketentuan Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tergugat selaku penjual tanah objek sengketa memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, yang mana dalam hal benda tetap, yang dimaksud peralihan hak tidak terbatas pada penyerahan secara fisik namun termasuk pula penyerahan secara yuridis, sedangkan Tergugat dalam perkara ini baru menyelesaikan penyerahan secara fisik, kemudian Tergugat pergi/tidak diketahui lagi keberadaannya sebelum selesai melakukan proses penyerahan secara yuridis, yang mana hal ini tentu menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

tidak dapat melakukan balik nama sertifikat tersebut, sehingga berdasarkan hal itu, Majelis Hakim menilai perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban hukumnya adalah termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang diminta Penggugat satu per satu dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa petitum angka 1 (satu) Penggugat yang memohon untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dipertimbangkan mengenai dikabulkan atau tidak dikabulkannya petitum tersebut tergantung kepada dikabulkan atau tidaknya petitum gugatan Penggugat yang lainnya, sehingga terhadap petitum angka 1 (satu) akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka (2) terkait permintaan Penggugat untuk menyatakan jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan adalah sah menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dari bukti surat P-3 berupa Surat Pernyataan Jual Beli/Ganti Rugi tertanggal 28 Mei 2008 diketahui Iwan sebagai Pihak Pertama telah menjual sebidang tanah miliknya dengan Sertifikat Nomor 99 Tanggal 15 Desember 2003 kepada Nurohman sebagai Pihak Kedua dan dari bukti surat P-4 berupa Kwitansi tertanggal 28 Desember 2009 diketahui Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat atas tanah objek sengketa, yang mana bukti surat ini bersesuaian dengan keterangan saksi Turmadi Adhi Kumaro, maka dengan memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126 K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 dan

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1046 K/Pdt/2013 tertanggal 29 Agustus 2013 tersebut diatas, Majelis Hakim menilai antara Tergugat dan Penggugat benar terjadi jual beli tanah objek sengketa, yang mana jual beli tersebut dilakukan secara sah, meskipun tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun penyerahan secara fisik tanah dan pembayaran atas tanah telah dilakukan, sehingga menurut Majelis, petitum angka (2) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai petitum angka (3), sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Lebih lanjut dalam Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya dan dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap beserta surat bukti milik jika ada, yang mana dihubungkan dengan perkara *in casu*, Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sedangkan kewajiban hukum berupa melakukan penyerahan secara yuridis tanah objek sengketa yang diperjualbelikan belum selesai dilakukannya sehingga hal ini membawa kerugian bagi Penggugat yang tidak dapat melakukan balik nama sertifikat atas tanah objek sengketa. Oleh karena itu, Majelis Hakim memandang perbuatan Tergugat telah termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum dan dengan demikian, petitum angka (3) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Penggugat angka 4 (empat) yang menyatakan Penggugat berhak mengurus sendiri pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persergi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja dari semula atas nama Tergugat menjadi ke atas nama Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat/Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum angka 2 (dua) dan 3 (tiga) telah dikabulkan

Halaman 28 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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)



dengan pertimbangan sebagaimana terurai diatas maka menurut hukum hak atas tanah objek sengketa tersebut telah beralih kepada Penggugat dan dengan demikian secara hukum Penggugat adalah sah sebagai pemilik hak atas tanah objek sengketa dan berdasarkan keterangan para saksi pada pokoknya atas tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Penggugat, dimana Penggugat sudah membangun bangunan permanen diatasnya dan tidak ada pihak yang memperlmasalahkan penguasaan tanah objek sengketa tersebut oleh Penggugat, yang mana dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa benar Penggugat yang saat ini menguasai tanah objek sengketa dan diatas tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah membangun rumah permanen, toko meubel, gudang material bangunan, dan kebun pisang;

Menimbang, bahwa kemudian karena Tergugat sampai saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sebelum selesai dilakukan penyerahan secara hukum atas tanah objek sengketa yang diperjualbelikan, sedangkan hak atas tanah objek sengketa telah beralih kepada Penggugat, maka untuk menjamin kepastian hukum kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa maka Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian terhadap petitum angka 4 (empat) tersebut juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 5 (lima) gugatan yang meminta memerintahkan Turut Tergugat/Badan Pertanahan Nasional c.q. Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat sesuai wewenangnnya untuk menerima dan melaksanakan pendaftaran peralihan hak (balik nama) atas Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja, terletak di Desa Taman Raja RT 012 Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung semula tercatat atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat, bahwa berdasarkan Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan

Halaman 29 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/ atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini dan Pasal 94 ayat (3) yang mengatur bahwa perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa salah satunya perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan serta Pasal 103 ayat (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak, maka Majelis Hakim menilai berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut pencatatan peralihan hak atas tanah Tergugat kepada Penggugat baru dapat dilaksanakan oleh Turut Tergugat setelah dilakukan permohonan pendaftaran peralihan hak oleh Penggugat, PPAT, atau pihak lain atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat untuk selanjutnya secara hukum karena telah menjadi kewajiban dan kewenangannya, Turut Tergugat akan mencatat pendaftaran peralihan hak tersebut sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan karena perintah putusan pengadilan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 5 (lima) tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam), oleh karena tidak seluruhnya petitum-petitum dari gugatan tersebut dikabulkan, maka sudah menjadi konsekuensi hukum gugatan Penggugat harus dikabulkan sebagian dan dengan demikian, Tergugat berada pada pihak yang kalah sedangkan Turut Tergugat ditarik sebagai pihak yang mematuhi isi putusan, maka dalam hal ini, Tergugatlah yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 30 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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 oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka terhadap gugatan Penggugat tersebut untuk selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain sepanjang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan perkara a quo sehingga patut untuk dikesampingkan;

Memperhatikan, Pasal 1338, Pasal 1457, Pasal 1474, Pasal 1482 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat atas bidang Tanah seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja terdaftar atas nama Iwan adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat berhak mengurus sendiri pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan seluas 1.455 M2 (seribu empat ratus lima puluh lima meter persegi) yang terletak di Taman Raja, RT 012, Desa Taman Raja, Kecamatan Tungkal Ulu, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, Provinsi Jambi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 99/Taman Raja dari semula atas nama Tergugat menjadi ke atas nama Penggugat melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Tanjung Jabung Barat/Turut Tergugat;

Halaman 31 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kit

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. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, pada hari Jumat, tanggal 04 Agustus 2023 oleh kami, Dewi Aisyah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rafli Fadilah Achmad, S.H., M.H. dan Richa Septiawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 09 Agustus 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Andi Maddumase, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga, tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rafli Fadilah Achmad, S.H., M.H.

Dewi Aisyah, S.H.

Richa Septiawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Andi Maddumase, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|----------------------------|---|---------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3.....P | : | Rp30.000,00; |
| endaftaran Gugatan | : | |
| 4.....B | : | Rp100.000,00; |
| iaya ATK/Administrasi..... | : | |

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Klt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

5.....B	:	Rp1.900.000,00;
iaya Panggilan		
6.....P	:	Rp1.500.000,00;
emeriksaan setempat		
7. PNBP Lainnya	:	Rp50.000,00;
Jumlah	:	Rp3.600.000,00;
		(tiga juta enam ratus ribu rupiah)

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)