



PUTUSAN
Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LEONALDO NOVIANSIH, M.Kn, beralamat di Jalan Musi IX Blok P-62 RT/RW 001/007 Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Provinsi Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ana Tasia Pase, S.H., M.H., Zalman Putra, S.H., M.H., dan Popi Yuningsih, S.H., Advokat/Penasehat hukum pada kantor Hukum Ana Tasia Pase SH.,M.H & Rekan, beralamat di Jalan Kalimantan Nomor 122 RT 09 RW 03 Merpati 17 Kelurahan Rawa Makmur Permai, Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur di bawah nomor 107/SK/2023/PN Agm tanggal 12 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

ANWAR BACHRI, dahulu berdomisili di Desa Pasar Pedati, Kecamatan Pondok Kelapa Kabupaten Bengkulu Tengah, sekarang tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Cq. KANTOR WILAYAH PROVINSI BENGKULU, Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BENGKULU TENGAH beralamat di Jalan Poros Bengkulu Curup KM.20 Taba Terunjam Karang tinggi, Kabupaten Bengkulu Tengah, Bengkulu, dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Ali, S.H., Fiani Utami, A.Md., Riko Hardyansyah, S.H., Merly Voyanda, A.Md., dan Mediansyah, S.H., berdasarkan Surat

Hal. 1 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Arga Makmur pada tanggal 12 September 2023 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- I. *Persona Standi In Judicio* penggugat dalam perkara *A Quo*
 1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 M2 di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah.
 2. Bahwa kepemilikan tanah tersebut diperoleh dari Penggugat dengan cara membeli dari Anwar Bachri pada tanggal 20 Bulan 1 Tahun 2018 tertuang dalam kwitansi Jual beli yang ditandatangani oleh Anwar Bachri dan dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Jalan
 - Sebelah Timur : Refni
 - Sebelah Utara : Tanah Komil
 - Sebelah Selatan : Refni
 3. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 dari awal pembelian sampai dengan saat ini belum dilakukan proses balik nama kepada Penggugat;
 4. Bahwa atas bidang tanah yang merupakan tanah milik Penggugat tersebut memang dikuasai dan dimiliki serta di olah oleh Penggugat dan ketika ingin melakukan proses Balik Nama, keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui lagi.
 5. Bahwa Perbuatan yang dilakukan Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi sehingga menghambat proses Balik nama atas tanah milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, sehingga Penggugat memiliki hak dan kedudukan hukum (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
 6. Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil di atas, maka mohon kiranya yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini

Hal. 2 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Penggugat memiliki persona standi in judicio untuk mengajukan Gugatan ini.

II. Pengadilan Negeri Argamakmur Berwenang Mengadili Perkara A Quo

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) *Herzien Inlandsch*

Reglement (HIR) yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

"Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh pengugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya".

2. Bahwa dengan demikian untuk pengajuan gugatan haruslah sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili sesuatu perkara adala Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat. (dikenal dengan asas *Actor sequitor forum rei* atau *forum domicillie*).

3. Bahwa selain berdasarkan tempat tinggal Tergugat, gugatan juga dapat diajukan melalui Pengadilan Negeri di mana objek benda tidak bergerak (tanah) terletak sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR.

4. Bahwa oleh karena letak objek bidang tanah yang menjadi objek sengketa Para Pihak terletak di Kabupaten Bengkulu Tengah. Namun, karena Kabupaten Bengkulu Tengah belum memiliki Pengadilan Negeri, maka yurisdiksi mengadilnya masih menginduk ke Pengadilan Negeri Argamakmur, Bengkulu Utara, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Arga Makmur berwenang menerima, memeriksa, dan mengadili perkara a quo.

III. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap tanah Kebun dengan Nomor Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 Seluas 5.086 M2 di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah.

2. Bahwa kepemilikan tanah tersebut diperoleh dari Penggugat dengan cara membeli dari Anwar Bachri pada tanggal 20 bulan 1 tahun 2018 tertuang dalam kwitansi Jual beli yang ditandatangani oleh Anwar Bachri dan dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Refni
- Sebelah Utara : Tanah Komil
- Sebelah Selatan : Refni

Hal. 3 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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

3. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 dari awal pembelian sampai dengan saat ini belum dilakukan proses Balik nama kepada Pengugat;
4. Bahwa atas bidang tanah yang merupakan tanah milik Penggugat tersebut memang dikuasai dan dimiliki serta di olah oleh Penggugat dan ketika ingin melakukan proses balik nama, keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui lagi.
5. Bahwa jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan "*Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan*". Berdasarkan hal tersebut maka jual beli antara Penggugat dengan Anwar Bachri pada tanggal 20 bulan 1 tahun 2018 merupakan hal yang sah dan memenuhi unsur pasal 1457 KUHPerdara;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan "*jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.*" Berdasarkan pasal tersebut dan terbukti bahwa telah ada penyerahan barang dan harga yang telah disepakati dan telah di bayar maka jual beli Penggugat dengan Anwar Bachri pada tanggal 20 bulan 1 tahun 2018 merupakan hal yang sah dan memenuhi unsur Pasal 1458 KUHPerdara
7. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi sehingga menghambat proses balik nama atas tanah milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, sehingga Penggugat memiliki hak dan kedudukan hukum (*persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan "*tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" bahwa Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus

Hal. 4 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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)



dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

- Perbuatan melawan hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

Berdasarkan unsur tersebut, perbuatan Tergugat telah melanggar asas Kepatutan di masyarakat.

- Kesalahan

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya.

- Kerugian

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari.

Hal. 5 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban.

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku

Bahwa berdasarkan hal tersebut kerugian yang dialami Penggugat dalam hal ini korban dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terlihat secara metril yaitu tidak dapatnya Penggugat melakukan Proses Balik nama terhadap Objek Sengketa yang telah sah dimiliki melalui proses jual beli;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut meminta majelis Hakim untuk menyatakan sahnya Jual Beli dan memerintahkan turut Tergugat ATR/BPN Kabupaten Bengkulu Tengah memproses balik nama dari Anwar Bachri kepada Penggugat terhadap tanah Kebun dengan Nomor Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 M2 di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah;
10. Bahwa oleh karena gugatan ini di dasari dengan akta-akta otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding verzet dan kasasi.

IV. Petitum

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Para Penggugat mohon kiranya kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah dari Anwar Bachri kepada Penggugat pada tanggal 20 bulan 1 tahun 2018 tertuang dalam kwitansi jual beli yang isinya Tergugat telah menjual tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 M2 di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara

Hal. 6 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah adalah sah dan berkekuatan Hukum

3. Menyatakan tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 tahun 1981 Seluas 5.086 M2 di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Refni
- Sebelah Utara : Tanah Komil
- Sebelah Selatan : Refni

adalah sah milik penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 Seluas 5.086 M2 di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah yang semula atas nama Anwar Bachri menjadi Leonaldo Noviansh, M.Kn.
 5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 Seluas 5.086 M² di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah yang semula atas nama Anwar Bachri menjadi Leonaldo Noviansh, M.Kn;
 6. Menghukum Tergugat I, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap Kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan sidang tanggal 19 September 2023 untuk persidangan tanggal 27 September 2023, risalah panggilan sidang tanggal 29 September 2023 untuk persidangan tanggal 02 November 2023 dan risalah panggilan sidang tanggal 03 November 2023 untuk persidangan tanggal 23 November 2023, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Hal. 7 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Silmiwati, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Arga Makmur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi maupun jawaban atas gugatan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 33/PP Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Kabupaten Bengkulu Utara, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi pembayaran sebidang tanah Hak Milik Nomor 33/PP sejumlah Rp100.00.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 20 Januari 2018, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1671042011860009 atas nama Leonaldo Novian, S.H., diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 622/2007 atas nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk. Berkedudukan di Jakarta, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pencabutan Pemasangan Hak Tanggungan (Roya), diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli maupun fotokopi pembanding kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli maupun fotokopi pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut di atas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Sarjono, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat;

Hal. 8 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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 dihadirkan di persidangan karena ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai objek sengketa;
 - Bahwa Saksi dahulu pernah menggarap objek sengketa berupa tanah kebun milik Tergugat sekira tahun 1997 sampai dengan tahun 2005;
 - Bahwa objek sengketa terletak di daerah Pasar Pedati, Kecamatan Pondok Kelapa, Kabupaten Bengkulu Tengah;
 - Bahwa dahulunya Kecamatan Pondok Kelapa terletak di Kabupaten Bengkulu Utara namun saat ini sudah pecah menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah;
 - Bahwa Saksi menggarap setelah mendapatkan izin dari Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui dari mana Tergugat memperoleh objek sengketa;
 - Bahwa di atas objek sengketa Saksi menanami sayur mayur;
 - Bahwa luas objek sengketa sekira 1/4 (seperempat) hektar atau kurang lebih 6.000 (enam ribu meter) persegi;
 - Bahwa objek sengketa berbatasan sebelah utara dengan tanah Pak Askamil, sebelah barat dengan jalan, sebelah timur dengan Pak Ateng dan sebelah selatan juga berbatasan dengan tanah Pak Ateng;
 - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat-surat tanah objek sengketa;
 - Bahwa setelah Saksi berhenti menggarap pada tahun 2005, Saksi tidak tahu siapa lagi yang menggarap objek sengketa;
 - Bahwa dahulu Tergugat tinggal di sebuah ruko di daerah KZ Abidin Kota Bengkulu namun Saksi terakhir bertemu dengan Tergugat saat pamit untuk berhenti menggarap;
 - Bahwa Saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan Tergugat saat ini;
 - Bahwa selama Saksi menggarap objek sengketa, Saksi tidak pernah bertemu dengan orang lain yang mengaku atau mengklaim objek sengketa tersebut;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat telah membeli objek sengketa dari Tergugat berdasarkan keterangan Penggugat saat Penggugat sedang berada di objek sengketa;
 - Bahwa sampai saat ini objek sengketa kosong dan tidak ada yang mengelola;
2. Rudi Effendi, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat;

Hal. 9 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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 dihadirkan di persidangan karena ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai objek sengketa;
- Bahwa Tergugat memiliki objek sengketa berupa tanah kebun yang terletak di daerah Pasar Pedati, Kecamatan Pondok Kelapa, Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa dahulunya Kecamatan Pondok Kelapa terletak di Kabupaten Bengkulu Utara namun saat ini sudah pecah menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa luas objek sengketa sekira 5.000 (lima ribu) meter persegi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek sengketa telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 1990an namun untuk pastinya Saksi lupa karena Saksi tidak melihat transaksi jual belinya;
- Bahwa objek sengketa telah bersertipikat atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Tergugat saat ini;
- Bahwa sampai saat ini objek sengketa kosong dan tidak ada yang mengelola;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Sertipikat Nomor 33/PP tanggal 29 September 1983 Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Kabupaten Bengkulu Utara atas nama Anwar Bachri yang diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Jumat tanggal 16 Maret 2024 Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara ini dengan hasil sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya letak objek sengketa dalam perkara ini yang secara nyata terletak di Pasar Pedati, Kecamatan Pondok Kelapa, Kabupaten Bengkulu Tengah dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Timur : Refni
Sebelah Utara : Komil
Sebelah Selatan: Refni

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi pengadilan tanggal 22 Februari 2024 dan Turut

Hal. 10 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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

Tergugat mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi pengadilan tanggal 29 Februari 2024 sebagaimana terlampir lengkap dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai keinginan dari Penggugat untuk melakukan perubahan/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi dari Anwar Bachri menjadi Leonaldo Noviansh, M.Kn.;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan sebagai pemilik sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah kebun seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi yang terletak di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa (dahulu Kabupaten Bengkulu Utara) yang saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah, dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 33/PP atas nama Anwar Bachri setelah membeli dari Tergugat pada tanggal 20 Januari 2018;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah dari awal pembelian sampai dengan saat ini alas hak atas objek sengketa belum dilakukan proses balik nama dari Tergugat menjadi Penggugat sedangkan Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi sehingga menghambat proses balik nama atas objek sengketa dari Tergugat menjadi Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yang bernama Sarjono dan Rudi Effendi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat, Tergugat tidak pernah mengajukan jawaban karena Tergugat tidak pernah hadir selama persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim menyimpulkan Tergugat telah melepas haknya dan tidak membantah dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat, Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban namun setelah Majelis Hakim mencermati kesimpulan yang diajukan Turut Tergugat pada pokoknya menolak dalil Penggugat

Hal. 11 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi masih mengikat Hak Tanggungan dan belum di Roya. Selain itu, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti yaitu bukti surat bertanda TT-1;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas dalam hukum acara perdata yaitu *actori in cumbit probatio* sebagaimana asas tersebut ditegaskan dalam Pasal 1865 KUH Perdata *juncto* Pasal 283 Rbg, maka Penggugat diwajibkan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meneliti seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan Majelis Hakim adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok sengketa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat haruslah membuktikan:

1. Apakah Penggugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa?
2. Apakah Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 atas objek sengketa dari semula Tergugat menjadi Penggugat?
3. Apakah perbuatan Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi sehingga menghambat proses Balik nama atas tanah milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk menjawab rumusan masalah yang pertama, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu hubungan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan telah membeli objek sengketa dengan alas hak milik nomor 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi yang terletak di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa Kabupaten Bengkulu Tengah dari Tergugat pada tanggal 20 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 33/PP Desa Pasar Pedati yang bersesuaian dengan bukti surat TT-1, pemegang hak milik atas objek sengketa *a quo* adalah benar Anwar Bachri (Tergugat). Bukti tersebut bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Sarjono yang menerangkan pernah menggarap objek sengketa milik Tergugat sekira tahun 1997 sampai dengan tahun 2005 dan keterangan Saksi Rudi Effendi yang pada pokoknya objek sengketa dahulunya adalah milik Tergugat. Akan tetapi setelah Majelis Hakim mencermati pada lembar pencatatan peralihan hak, hak lain-lain dan penghapusannya pada bukti surat P-1, didapati fakta bahwa objek

Hal. 12 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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)



sengketa telah didaftarkan dalam Hak Tanggungan I Nomor 622/2007 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Arnaidi, S.H., PPAT wilayah Kabupaten Bengkulu Utara pada tanggal 27 Agustus 2007 dengan nama pemegang hak tanggungan PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia, Tbk., yang berkedudukan di Jakarta. Hal tersebut bersesuaian pula dengan bukti surat P-4 berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 622/2007 peringkat pertama, bahwasannya objek sengketa telah didaftarkan dalam Hak Tanggungan atas nama pemegang hak tanggungan yaitu PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk., yang berkedudukan di Jakarta. Dengan demikian Majelis Hakim terlebih dahulu akan membahas mengenai status penguasaan objek sengketa dan siapa saja yang berhak melakukan perbuatan hukum atas objek sengketa saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan hapus karena:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut dikaitkan dengan bukti P-1, TT-1 dan P-4 di persidangan, maka diperoleh kesimpulan bahwa Tergugat adalah pemilik atas objek sengketa yang memiliki hubungan hukum utang piutang dengan PT. Bank Syariah Muamalat, Tbk., dengan jaminan utang berupa objek sengketa sehingga Hak Tanggungan yang telah dikenakan pada objek sengketa tersebut hanya dapat hapus salah satunya apabila utang Tergugat selaku debitur kepada PT. Bank Syariah Muamalat, Tbk., selaku kreditur telah lunas/hapus;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 berupa Surat Pencabutan Hak Tanggungan (Roya), menerangkan bahwasannya PT. Bank Muamalat Indonesia telah mengajukan permohonan bantuan kepada Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk pencabutan pemasangan Hak Tanggungan (roya) peringkat pertama atas SHT Nomor 622/2007 tanggal 27 Agustus 2007 terhadap objek sengketa pada tanggal 22 Maret 2016. Majelis Hakim berpendapat bukti surat P-5 yang sesuai dengan aslinya tersebut telah menunjukkan hubungan hukum utang piutang antara Tergugat selaku debitur dengan PT. Bank Syariah Muamalat Tbk., selaku kreditur telah selesai dan memenuhi ketentuan hapusnya Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam kesimpulannya menyatakan terhadap objek sengketa masih mengikat Hak Tanggungan dan belum dilakukan roya. Majelis Hakim berpendapat sesuai ketentuan dalam bab penjelasan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Bahkan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disebutkan apabila sertifikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Dengan demikian pada dasarnya hak tanggungan SHT Nomor 622/2007 tanggal 27 Agustus 2007 terhadap objek sengketa secara

Hal. 14 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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

hukum telah hapus pada tahun 2016 dan kepemilikan hak serta penguasaan atas objek sengketa masih menjadi milik Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan telah membeli objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 20 Januari 2018. Berdasarkan bukti surat P-2 berupa kwitansi pembayaran sebidang tanah, telah terjadi penyerahan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 20 Januari 2018 dari Leonardo Novian (Penggugat) kepada Anwar Bachri (Tergugat) atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 33/PP Desa Pasar Pedati. Bukti tersebut dikuatkan pula dengan keterangan Saksi Sarjono dan Saksi Rudi Effendi bahwa senyatanya objek sengketa telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari tata cara peralihan tanah dan bangunan menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya mengatur peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dalam keadaan tertentu, peralihan dapat dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut, kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut dikaitkan dengan fakta persidangan, oleh karena Tergugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa maka Tergugat berhak untuk mengalihkan hak kepemilikannya tersebut dan oleh karena bukti kwitansi P-2 tidak pernah disangkal kebenarannya oleh pihak yang bersangkutan (Tergugat) maka Majelis Hakim menilai benar terjadi perbuatan hukum jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana maksud Pasal 1457 KUH Perdata, di mana Tergugat sebagai pemilik atas objek sengketa berhak mengikatkan diri untuk menjual/menyerahkan hak miliknya kepada Penggugat dan Penggugat wajib mengikatkan diri membayar harga atas objek sengketa yang disepakati dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga perbuatan hukum jual beli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli dalam perkara *a quo* tidak dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun Majelis Hakim menilai alat bukti P-2 dan keterangan para Saksi yang diajukan di persidangan telah cukup untuk membuktikan bahwa telah terjadi

Hal. 15 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm

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)



perbuatan hukum jual beli objek sengketa yang sah dan memiliki kekuatan hukum sehingga setelah terjadinya jual beli, Penggugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa, maka sebagai implikasi yuridis Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa termasuk mengajukan permohonan peralihan hak (balik nama) atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 33/PP Desa Pasar Pedati dari nama Tergugat menjadi Penggugat. Dengan demikian rumusan masalah kesatu dan kedua telah terjawab;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan dari awal pembelian sampai dengan saat ini alas hak atas objek sengketa belum dilakukan proses balik nama dari Tergugat menjadi Penggugat sedangkan Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak dapat dihubungi sehingga menghambat proses balik nama atas objek sengketa dari Tergugat menjadi Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian dan mengganti kerugian tersebut", dengan demikian agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi empat unsur, yakni:

1. Harus ada perbuatan yang bersifat melanggar hukum;
2. Perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian pihak lain;
3. Ada kesalahan dalam perbuatan atau tindakan yang dilakukan tersebut;
4. Terdapat hubungan sebab akibat/kausalitas antara perbuatan melanggar hukum dengan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, dikaitkan dengan fakta yang terungkap di persidangan, Penggugat yang telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa di mana seharusnya Penggugat sudah selayaknya menurut hukum dapat menikmati haknya atas tanah tersebut, namun berdasarkan keterangan Saksi Sarjono dan Saksi Rudi Effendi, keberadaan Tergugat saat ini tidak diketahui dan sampai saat ini objek sengketa kosong dan tidak ada yang mengelola, sehingga Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah mengalami kerugian karena Tergugat yang tidak diketahui keberadaannya menyebabkan Penggugat sampai saat ini belum dapat melakukan pencatatan peralihan hak (balik nama) atas objek sengketa. Dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah merupakan perbuatan

Hal. 16 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum kepada Penggugat sehingga rumusan masalah ketiga telah terjawab;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah terjawabnya 3 (tiga) rumusan masalah di atas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada petitum kesatu gugatan Penggugat memohon Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum kesatu ini berkaitan dengan petitum-petitum yang lainnya, maka terhadap petitum kesatu ini akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum yang lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keseluruhan posita gugatan, pada pokoknya gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Penggugat telah mampu membuktikan dalil perbuatan melawan hukum tersebut dengan tidak diketahuinya keberadaan Tergugat yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat melakukan peralihan hak (balik nama) atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat. Padahal sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua Penggugat memohon untuk menyatakan jual beli tanah dari Anwar Bachri kepada Penggugat pada tanggal 20 bulan 1 tahun 2018 tertuang dalam kwitansi jual beli yang isinya Tergugat telah menjual tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah adalah sah dan berkekuatan Hukum, sebagaimana pertimbangan hukum sebelumnya, oleh karena telah terjadi perbuatan hukum jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana maksud Pasal 1457 KUH Perdata, di mana Tergugat sebagai pemilik atas objek sengketa telah mengikatkan diri dengan menjual/menyerahkan hak miliknya kepada Penggugat

Hal. 17 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



dan Penggugat telah mengikatkan diri membayar harga atas objek sengketa yang disepakati dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) maka perbuatan hukum jual beli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, dengan demikian petitum kedua Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga Penggugat memohon untuk menyatakan tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Timur : Refni
Sebelah Utara : Komil
Sebelah Selatan: Refni

adalah sah milik Penggugat, oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya mengenai asal usul kepemilikan atau penguasaan objek sengketa yakni dengan adanya perbuatan hukum jual beli tanggal 20 Januari 2018 dengan pembayaran seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kepemilikan atas objek sengketa telah menjadi milik Penggugat, dengan demikian petitum ketiga Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat Penggugat memohon untuk menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah yang semula atas nama Anwar Bachri menjadi Leonaldo Noviansh, M.Kn., Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini telah terjawab pada rumusan masalah kedua yang pada pokoknya Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah atas objek sengketa, maka sebagai implikasi yuridis Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap obyek sengketa termasuk mengajukan permohonan peralihan hak (balik nama) atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 33/PP Desa Pasar Pedati dari nama Tergugat menjadi Penggugat. Meskipun jual beli objek sengketa tersebut tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun proses balik nama untuk kepentingan Penggugat bisa dilakukan dengan dasar tanpa akta-akta PPAT salah satunya melalui Putusan Pengadilan

Hal. 18 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



sebagaimana Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah **dipertegas Pasal 125 ayat (1) dan (2)** Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian petitum angka keempat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima Penggugat memohon untuk memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 Seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah yang semula atas nama Anwar Bachri menjadi Leonardo Noviansh, M.Kn., terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat Mahkamah Agung dalam hal ini Pengadilan Negeri Arga Makmur tidak memiliki kewenangan secara hukum untuk memerintahkan instansi lainnya melakukan perbuatan hukum dengan dasar petitum gugatan Penggugat. Sesuai ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pencatatan perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftarkan berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan demikian Penggugatlah (sebagai pemohon) yang berkepentingan untuk mengajukan proses pencatatan tersebut dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan, dengan demikian petitum kelima gugatan Penggugat tidak berlasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam yang memohon untuk menghukum Tergugat I, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini. Dengan demikian petitum keenam Penggugat beralasan hukum dikabulkan dengan perbaikan pada penyebutan Tergugat I menjadi Tergugat tanpa mengubah maksud dan tujuan dari petitum tersebut karena Pengadilan;

Hal. 19 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh yang memohon untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara, oleh Tergugat adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini, dengan demikian petitum ketujuh beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan dalam Hukum Acara Perdata RBg (*recht reglement voor de buitengewesten*) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli tanah dari Anwar Bachri kepada Penggugat pada tanggal 20 bulan 1 tahun 2018 tertuang dalam kwitansi jual beli yang isinya Tergugat telah menjual tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah kebun dengan Nomor Hak Milik: 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 tahun 1981 Seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Barat : Jalan
 - Sebelah Timur : Refni
 - Sebelah Utara : Tanah Komil
 - Sebelah Selatan : Refniadalah sah milik penggugat

Hal. 20 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik : 33/PP GST: 187/PT/BU/1981 Tahun 1981 seluas 5.086 (lima ribu delapan puluh enam) meter persegi di Desa Pasar Pedati Kecamatan Pondok Kelapa dahulu Kabupaten Bengkulu Utara dan saat ini menjadi Kabupaten Bengkulu Tengah yang semula atas nama Anwar Bachri menjadi Leonaldo Noviansh, M.Kn.;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.370.000,00 (empat juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
8. Menolak petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Arga Makmur, pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2024 oleh kami, Kemas Reynald Mei, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hilda Hilmiah Dimiyati, S.H., M.H., dan Farrah Yuzesta Aulia, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Arga Makmur Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm tanggal 12 Desember 2023, Arif Budiman, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Arga Makmur dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 14 Maret 2024.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hilda Hilmiah Dimiyati, S.H., M.H.

Kemas Reynald Mei, S.H., M.H.

Farrah Yuzesta Aulia, S.H.

Panitera Pengganti,

Hal. 21 dari 22 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2023/PN Agm



Arif Budiman, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp75.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp1.200.000,00;
4. PNBP Relas Panggilan.....	:	Rp20.000,00;
5. Pemeriksaan setempat.....	:	Rp3.000.000,00;
6. Redaksi	:	Rp10.000,00;
7. Materai	:	Rp10.000,00;
8. Biaya pemberkasan	:	Rp25.000,00
Jumlah	:	<hr/> Rp4.370.000,00

(empat juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)