



PUTUSAN

Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

Mutiara Amalia, berkedudukan di Jl. Wahyu, No. 19, RT. 9, Kel. The Hok, Kec. Jambi Selatan, Kota Jambi, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Jambi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Suhendar, SH advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Ikhlas Akta Jati, yang beralamat di Jl. Kol Abunjani Rt. 025, Kelurahan Selamat, Kecamatan Danau Sipin Kota Jambi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 06 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 30 September 2020, dibawah Register Nomor 476/SK/Pdt/2020/PN Jmb, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman, dahulu beralamat di Jl. Wahyu, Kelurahan The Hok, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. R. Sormin, dahulu beralamat di Jl. Musi Raya Barat No. 472 Blok 7 Rt. 028/09 Kelurahan Sialang, Kecamatan Sako, Kota Palembang, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat ;;

Tentang Duduk Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi pada tanggal 28 Agustus 2020 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas \pm 300 M² yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec, Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Yang mana bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) Adapun tanah tersebut diatas diperoleh oleh Penggugat berdasarkan Hibah dari orang tua Penggugat yang bernama Asman sebagaimana dituangkan dalam Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020, yang dalam perkara aquo tanah tersebut diatas adalah merupakan objek perkara.

2. Bahwa orang tua Penggugat memperoleh tanah objek perkara dengan cara membeli dari Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam Surat Jual Beli dibawah tangan antara R. Sormin (Tergugat II) dengan Asman Amirun tertanggal 25 Desember 2004. Bahwa sebelum dilakukan penadatangan jual beli, orang tua Penggugat telah menanyakan tentang surat tanah yang menjadi dasar jual beli Tergugat II dengan Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang masih atas nama pemilik awal yaitu Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) dan pada waktu itu Tergugat II menyatakan jual beli dengan Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) hanya dilakukan secara lisan dan hanya dibuatkan kwitansi pembelian tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II namun kwitansi pembelian tersebut pada saat itu sudah tidak dapat ditemukan oleh Tergugat II.

3. Bahwa Tergugat II juga meyakinkan kepada orang tua Penggugat yakni terhadap penguasaan tanah objek perkara tidak ada pihak lain yang keberatan dan pihak berbatas tanah juga mengakui bahwa objek perkara memang benar telah dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat I, sehingga berdasarkan penjelasan Tergugat II tersebut orang tua Penggugat yakin untuk mau melakukan jual beli dan terjadilah serah terima pembayaran atas



jual beli kepada Tergugat II dan serah terima Sertifikat Hak Milik Nomor 103 dan dibuatkan Surat Jual Beli dibawah tangan antara R. Sormin (Tergugat II) dengan Asman Amirun (orang tua Penggugat) tertanggal 25 Desember 2004.

4. Bahwa setelah terjadi jual beli antara Tergugat II dengan orang tua Penggugat, objek jual beli dikuasai oleh orang tua Penggugat dan tidak pernah ada keberatan serta sanggahan dari pihak manapun terhadap penguasaan objek, namun pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tidak dapat dilakukan oleh orang tua Penggugat karena pada saat ini Tergugat II tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya.

5. Bahwa selanjutnya orang tua Penggugat menghibahkan tanah milik orang tua Penggugat yang berasal dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 2 Juni 2020 berikut orang tua Penggugat menyerahkan kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang belum dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi (Turut Tergugat).

6. Bahwa Penggugat mempelajari asal muasal dan historis dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 dan Penggugat ketahui Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan Sertifikat induk yang telah dilakukan beberapa pemecahan yakni:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1227.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1228.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1229.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1230.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1231
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2693.

Ternyata hanya bagian tanah yang posisi fisiknya dikuasai dan dimiliki milik oleh Penggugat yang juga merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 saat ini yang belum dilakukan balik nama kepemilikan dan masih atas nama Tergugat I sebagaimana asli surat Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang saat ini dipegang oleh Penggugat.

7. Bahwa Penggugat pernah mencari informasi keberadaan Tergugat I dan Tergugat II, namun usaha Penggugat tersebut tidak berhasil dan Tergugat I serta Tergugat II tetap tidak diketahui dimana keberadaan ataupun tempat tinggalnya.

8. Bahwa pada saat ini Penggugat hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas objek perkara dari atas nama Tergugat menjadi atas



nama Penggugat di Kantor Turut Tergugat, namun mengingat adanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II seharusnya membuat lagi Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Namun oleh karena sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya, maka niat Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT tersebut tidak dapat dilaksanakan.

9. Bahwa sudah seharusnya menjadi kewajiban Tergugat II untuk membantu Penggugat membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pengajuan balik nama Sertifikat Hak Milik di Kantor Turut Tergugat sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun oleh karena pada saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi dimana keberadaannya yang mana dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjalankan kewajibannya membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yakni sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 103 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. Adapun hal tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh karena Penggugat tidak dapat memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat. Berdasarkan uraian tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak orang lain yakni hak Penggugat untuk memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat.

10. Bahwa Penggugat berkeyakinan gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti yang kuat dan didukung oleh keterangan – keterangan saksi – saksi dan telah memenuhi syarat – syarat maka adalah layak apabila putusan



gugatan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorraad*).

Berdasarkan dallil – dalil gugatan Penggugat tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil Kami Para Pihak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa benar telah terjadi jual beli antara Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) dengan R. Sormin (Tergugat II).
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Jual Beli dibawah tangan antara R. Sormin (Tergugat II) dengan Asman Amirun tertanggal 25 Desember 2004.
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020.
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 atas sebidang tanah seluas ± 300 M² yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec, Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Yang mana bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman

6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat atas objek perkara.
7. Menyatakan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas ± 300 M² yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec, Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Yang mana bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman

8. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
9. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya dipersidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan, serta tidak pernah pula mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jambi melalui Kantor Walikota Palembang dan melalui Kantor Walikota Jambi Relas Panggilan masing-masing tanggal 10 September 2002 dan tanggal 1 September 2020 serta sebagaimana risalah panggilan umum melalui surat kabar “Rakyat Merdeka” tertanggal 20 Oktober 2020, karena **Keduanya tidak diketahui alamatnya dengan pasti wilayah di Indonesia**, maka Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melepas haknya untuk memberikan jawaban dan perkara tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Jual Beli antara R.Sormin dengan Asman Amirun tertanggal 25 Desember 2004, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kwitansi pembelian sebidang tanah yang terletak di Rt. 12 Rw. 3 Lr. Wahyu Gang Kencana The Hok Jambi tertanggal 25 Desember 2004, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 103 atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman yang diterbitkan pada tanggal 15 Maret 1966, diberi tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020, diberi tanda P-4;

5. Fotocopy gambar ukur yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Jambi, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat P – 1 sampai dengan bukti surat P – 5 telah diberi materai dan telah dicocokkan dengan aslinya ;

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

1. Saksi AR. SAYUTI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga, satu RT.
- Bahwa saksi mengetahui orang tua Penggugat memiliki sebidang tanah di Ir. Wahyu gang kencana RT. 12
- Bahwa saksi membenarkan tandatangan saksi yang tertera di bukti surat tertanda P.1.
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dihibahkan oleh orang tua Penggugat kepada Penggugat.
- Bahwa tanah objek perkara pada saat ini dikuasai oleh Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun.
- Bahwa pada saat menandatangani bukti surat tertanda P.1, saksi masih sebagai ketua RT.
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah : depan dengan jalan, sebelah kanan dengan muhtadi, sebelah kiri dengan asman orang tua penggugat, sebelah belakang dengan Amri.
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi dimana keberadaan sormin.
- Bahwa luas tanah sekitar 3 tumbuk

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya ;

2. Saksi PUSPITA AGUSRINI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena bertetangga, 1 RT.
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki bidang tanah di Ir. Wahyu gang kencana RT. 12.

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb



- Bahwa jarak objek tanah dengan rumah saksi hanya berjarak 2 rumah.
- Bahwa tanah tersebut merupakan hibah dari orang tua penggugat kepada Penggugat.
- Saksi membenarkan pernah melihat surat hibah dari orang tua penggugat kepada penggugat.
- Bahwa saksi pernah melihat surat hibah dari orang tua penggugat kepada penggugat yakni pada saat saksi berada dirumah penggugat.
- Bahwa saksi pernah mendengar nama Haji Abdul Kadir bin Haji Sulaiman, dia adalah pemilik awal bidang tanah yang sekarang dikuasi oleh Penggugat.
- Bahwa tanah milik Haji Abdul Kadir bin Haji Sulaiman tersebut dijual kepada beberapa orang.
- Bahwa saksi juga pernah melihat sertifikat atas nama pak amran dirumah Penggugat. Sertifikat tersebut adalah sertifikat atas tanah disekitar objek perkara.
- Bahwa pada saat ini tanah tersebut dikuasai oleh penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun.
- Bahwa luas tanah penggugat sekitar 3 tumbuk.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 25 Januari 2021, sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan dan menyatakan bahwa pembuktian sudah cukup ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini, kecuali mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatunya yang terjadi dipersidangan sebagaimana terurai dalam Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini, untuk singkatnya dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan dalam Putusan ini

Tentang Pertimbangan Hukumnya

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



Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II tidak datang atau tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya untuk datang dipersidangan serta tidak memberikan alasan ketidakhadirannya walaupun ia telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga menurut hemat Majelis Tergugat I dan Tergugat II dianggap tidak menggunakan hak-haknya selama persidangan berlangsung ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Tergugat II maupun wakilnya/kuasanya tidak hadir dipersidangan, disini ada kewajiban bagi Pengadilan untuk mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa antara Tergugat I Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman dan Tergugat II R.Sormin telah mengikatkan diri dalam jual beli yang dilakukan secara lisan, kemudian antara R. Sormin (Tergugat II) dan Amran Asmin (orangtua Penggugat) telah mengikatkan diri dalam jual beli sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli tertanggal 25 Desember 2004 yang menerangkan tentang Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman ;
- Bahwa Asman Amirun (orangtua Penggugat) sebagai Pembeli sudah memenuhi Kewajibannya dengan membayar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan R. Sormin (Tergugat II) sebagai penjual telah menyerahkan hak kepemilikannya kepada Asman Amirun (orangtua Penggugat) ;
- Bahwa Asman Amirun (orang tua Penggugat) menghibahkan tanah miliknya kepada Penggugat pada tanggal 2 Juni 2020 sesuai dengan Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tersebut merupakan Sertifikat induk yang telah dilakukan beberapa pemecahan yakni:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1227.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1228.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1229.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1230.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1231
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 2693.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bagian tanah yang posisi fisiknya dikuasai dan dimiliki Asman Amirun (orangtua Penggugat) yang juga merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 saat ini yang belum dilakukan balik nama kepemilikan dan masih atas nama Tergugat I sebagaimana asli surat Sertifikat Hak Milik Nomor 103 yang saat ini dipegang oleh Penggugat.
- Bahwa setelah terjadi jual beli antara Tergugat II dengan orang tua Penggugat, objek jual beli dikuasai oleh orang tua Penggugat dan tidak pernah ada keberatan serta sanggahan dari pihak manapun terhadap penguasaan objek, namun pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 103 tidak dapat dilakukan oleh orang tua Penggugat karena pada saat ini Tergugat II tidak diketahui alamat dan tempat tinggalnya.
- Bahwa oleh karena itu Penggugat melalui Pengadilan Negeri Jambi mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat, karena dengan Putusan Pengadilan Negeri tersebut Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama atas sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kota Jambi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 s/d P-4 serta 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi AR. Sayuti saksi Puspita Agusri, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan saksi tersebut diatas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam jual beli yang dilakukan secara lisan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman dan antara Tergugat II dengan orangtua Penggugat (Asman Amirun) telah mengikatkan diri dalam suatu Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman tertanggal 24 Desember 2004 ;
- Bahwa Penggugat sebagai Pembeli sudah memenuhi Kewajibannya dengan membayar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa terhadap objek sengketa telah dihibahkan kepada Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 ;

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat ini Penggugat hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas objek perkara dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, namun Tergugat I maupun Tergugat II tidak diketahui tempat tinggalnya lagi di wilayah Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas Majelis Hakim Mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang diajukan oleh Penggugat tersebut yang pertama-tama harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) dengan R. Sormin (Tergugat II) dan antara orangtua Penggugat dengan R. (Sormin) (Tergugat II) yang dilakukan secara sah menurut hukum adat / kebiasaan yang berlaku dan dilandasi itikad baik dari kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 s/d P.4 dihubungkan dengan keterangan saksi AR. Sayuti dan saksi Puspita Agusrini diketahui tentang adanya suatu peristiwa hukum bahwa benar antara Tergugat I dan Tergugat II (sebagai penjual) dengan R.Sormin telah mengikatkan diri dalam suatu Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 25 Desember 2004 yang menerangkan tentang Jual Beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman dengan harga Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana kuitansi maupun Surat Pernyataan Penyerahan /Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II dan orangtua Penggugat tertanggal 25 Desember 2004 (Vide Bukti P-1, P-2 dan P-3) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak penjual / Tergugat II telah menyerahkan penguasaan objek tanah miliknya kepada pembeli yaitu sdr. Asman Amirun orangtua Penggugat, hal tersebut diketahui oleh karena saat ini penguasaannya adalah berada ditangan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari penjelasan di atas dengan demikian dapat diketahui Penggugat telah berhasil membuktikan dalilnya bahwa memang telah terjadi perbuatan hukum perjanjian jual beli tanah lepas secara adat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan antara R. Sormin (Tergugat II) dengan Asman Amirun orangtua Penggugat selaku pembeli yang terjadi pada tanggal 25 Desember 2004 yang setelah lunas disertai dengan peralihan hak kepemilikan dan penguasaan tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat I dan Tergugat II dan dari Tergugat II kepada Asman Amirun (orangtua Penggugat) ;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alat Bukti P.1, P.2 dan P.3, dihubungkan dengan keterangan saksi AR. Sayuti dan saksi Puspita Agusrini diketahui bahwa orangtua Penggugat (Asman Amirun) telah melangsungkan jual beli tanah dengan Tergugat II (R. Sormin) didasarkan atas asas kepercayaan, keterbukaan, dan kejujuran pelaksanaan kontrak dari kedua belah pihak tanpa paksaan dan tekanan apapun didalam melangsungkan jual beli tanah tersebut, dengan harga sebesar Rp. 25.000.000,00 (Dua Puluh lima juta rupiah) dengan kondisi tanah yang dijual tersebut adalah tanpa cela atau cacad apapun serta tanpa permasalahan hukum yang terkandung didalamnya, sedangkan si pembeli Asman Amirun (orangtua Penggugat) saat itu dengan dilandasi kepercayaan bersedia mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli karena dilandasi keinginan untuk memiliki suatu benda dengan kondisi yang baik tanpa pengaruh dan tekanan dari siapapun dan si pembeli sendiri tidak melakukan pemaksaan, penipuan, ataupun tindakan hukum tercela lainnya untuk mendapatkan objek tanah tersebut, sehingga akhirnya diantara kedua belah pihak baik diantara penjual Tergugat II dengan pembeli Asman Amirun (orangtua Penggugat) terjadi kesepakatan Jual Beli tanah yang ditandatangani pada tanggal 25 Desember 2004 sebagaimana tertuang dalam bukti P.2. kemudian pihak Pembeli Asman Amirun (orangtua Penggugat) menyerahkan uang pembelian sebesar Rp. 25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) (Vide Bukti P-1) dan penjual Tergugat II menyerahkan penguasaan objek tanah kosong yang dijualnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1320, 1338 dan 1457 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan pertimbangan di atas telah berhasil membuktikan dalilnya telah terjadi jual beli antara Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) dengan R. Sormin (Tergugat II) dan jual beli antara R. Sormin (Tergugat II) dengan Asman Amirun (orangtua Penggugat);

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P.4 Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020, Asman Amirun (orangtua Penggugat) menghibahkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman kepada Penggugat dan penyerahan objek sengketa secara hibah oleh Asman Amirun (orangtua Penggugat) kepada Penggugat tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dengan adanya penyerahan objek sengketa secara hibah oleh Asman Amirun (orangtua Penggugat) kepada Penggugat, maka

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 telah beralih kepemilikan terhadap objek sengketa kepada Penggugat, oleh karenanya Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat bahwa bahwa perjanjian jual beli objek perkara antara Tergugat I dengan Tergugat II dan jual beli antara Asman Amirun (orangtua Penggugat) dengan Tergugat II tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point Kedua dan ketiga yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman, oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalilnya maka petitum kedua dan ketiga tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat majelis mempertimbangkan bahwa sebagaimana Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 (bukti P-4), Asman Amirun (orangtua Penggugat) telah menghibahkan sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 103/The Hok Seluas 3179 M2 tertanggal 15 Maret 1966 yang berlokasi di Rt. 12 Lorong Wahyu Gang Kencana Kelurahan The Hok Kota Jambi atas nama Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman kepada Penggugat, dan atas hibah yang dilakukan oleh Asman Amirun (orangtua Penggugat) telah mendapat persetujuan/kesepakatan dari isteri Asman Amirun (orangtua Penggugat) dan tidak ada keberatan atau sanggahan terhadap Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020, oleh karenanya Penggugat dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap tanah objek sengketa berdasarkan pemilik yang sah berdasarkan Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 atas sebidang tanah seluas ± 300 M² yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec, Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb



- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Dan terhadap bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkeyakinan Surat keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 adalah sah menurut hukum dan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa, oleh karenanya terhadap petitum keempat dan kelima haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa pada petitum keenam, Penggugat memohon agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya memberi kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- Perbuatan konkrit (melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat;
- Bertentangan dengan kesusilaan/kesopanan, atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain);
- Adanya kerugian akibat perbuatan tersebut;
- Hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh, karena pada saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui lagi dimana keberadaannya yang mana dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjalankan kewajibannya membuat Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT sehingga hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yakni sampai dengan saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 103 dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. Adapun hal tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh karena Penggugat



tidak dapat memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat, berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim petitem keenam haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem ketujuh, oleh karena selama persidangan berlangsung Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir, serta tidak pernah pula mengirimkan wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jambi berdasarkan Relas Panggilan yang sah, selaku Penjual hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui keberadaannya, sehingga guna menandatangani akta jual beli yang berkaitan dengan tanah tersebut di hadapan PPAT, sudah sepantasnya kepada Penggugat diberikan kuasa untuk bertindak sebagai pembeli untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II sebagai pemegang hak sebagai penjual menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan transaksi Jual Beli atas Sebidang tanah seluas $\pm 300 \text{ M}^2$ yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec, Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Dan terhadap bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman, dengan demikian petitem ketujuh dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem kedelapan oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dali gugatannya, maka Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk patuh dan tunduk atas Putusan ini, dengan demikian petitem kedelapan haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat I dan Tergugat II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya,



harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum poin 1 untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan benar telah terjadi telah terjadi jual beli antara Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman (Tergugat I) dengan R. Sormin (Tergugat II) ;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Jual Beli dibawah tangan antara R. Sormin (Tergugat II) dan Asman Amirun tertanggal 25 Desember 2004;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah berdasarkan Surat Keterangan Hibah tertanggal 2 Juni 2020 atas sebidang tanah seluas ± 300 M² yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec, Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
 - Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
 - Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Yang mana bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman

7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memberikan kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli atas sebidang tanah seluas ± 300 M² yang terletak di Lrg. Wahyu, Gang Kencana, RT. 12, Kel. The Hok, Kec. Jambi Selatan, Kota Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dahulu berbatas dengan tanah A. Yunus sekarang berbatas dengan Gang Kencana.
- Sebelah Selatan dahulu berbatas dengan tanah H. Abome sekarang berbatas dengan tanah Amri A. Rahim.
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Achmadi sekarang berbatas dengan tanah Bpk. Muhtadi.
- Sebelah Barat dahulu berbatas dengan tanah Amri sekarang berbatas dengan Bpk. Asman Mirun.

Yang mana bidang tanah tersebut diatas merupakan bahagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 103 (Sertifikat Induk) atas nama Sdr. Haji Abdul Kadir Bin Haji Sulaiman

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.848.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi, pada hari Senin tanggal 08 Februari 2021, oleh kami, Alex T.M.H. Pasaribu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Srituti Wulansari, S.H.,M.Hum dan Romi Sinatra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor 110/Pdt.G/2020/PN Jmb tanggal 28 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Johannes Paradongan Sahatua Marbun, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Srituti Wulansari, S.H.,M.Hum

Alex T.M.H Pasaribu, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Romi Sinatra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Johannes Paradongan Sahatua Marbun, S.H.

Perincian biaya-biaya :

Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
Biaya Pemberkasan/ ATK	:	Rp. 100.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp. 2.878.000,-
Biaya Sumpah	:	Rp. 10.000,-
Biaya Perjalanan Pemeriksaan Setempat (PS)	:	Rp. 800.000,-
Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,-
Materai Putusan	:	Rp. 10.000,-
Redaksi Putusan	:	Rp. 10.000,-

JUMLAH : Rp.3.848.000,-

(tiga juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah).