



**PUTUSAN**  
**Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Snt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUWARNO**, berkedudukan di Desa Bukit Jaya RT.11, Desa Bukit Jaya 21, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi, Kota Jambi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Suhendar, S.H. beralamat di Jl. Kol Abunjani Ir. Melati RT. 25 Kelurahan Selamat, Kecamatan Danau Sipin Kota Jambi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan di bawah Nomor: 139/SK/Pdt/2020/PN Snt., selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**W. SINAGA**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Dusun Bahar Agung Desa Bukit Jaya, RT. 10, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARO JAMBI**, bertempat tinggal di Komplek perkantoran bukit cinto kenang, Desa Sengeti, Kecamatan Sekernan, Kabupaten Muaro Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 25 Agustus 2020 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perkebunan seluas 4.972 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 atas nama W. Sinaga yang terletak dahulu disebut Desa Bukit Jaya, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi sekarang disebut beralamat di Desa Bukit Jaya,

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Snt



Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara.

2. Bahwa objek perkara sebagaimana disebutkan pada poin 1 (satu) diatas diperoleh oleh Penggugat dengan cara membeli dari Tergugat berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan antara W. Sinaga (Tergugat) dengan Suwarno (Penggugat) pada tanggal 25 Agustus 2008.
3. Bahwa kondisi objek perkara pada saat Penggugat beli dari Tergugat sudah dalam keadaan ditanami oleh kelapa sawit dan sudah siap panen.
4. Bahwa sejak objek perkara tersebut Penggugat beli dari Tergugat, objek perkara tersebut selalu dalam penguasaan Penggugat dan selalu Penggugat panen hasil sawitnya tanpa ada keberatan dari pihak manapun.
5. 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 seharusnya membuat lagi Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Namun oleh karena sampai dengan saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya, maka niat Penggugat untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT tersebut tidak dapat dilaksanakan.

6. Bahwa sudah seharusnya menjadi kewajiban Tergugat 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 tidak diketahui lagi dimana keberadaannya yang mana dengan demikian Tergugat 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 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 atas nama W. Sinaga. 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 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.

7. Bahwa agar Turut Tergugat mengetahui bahwa Tergugat sebagai nama pemilik dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tanah objek perkara sudah menjadi milik Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara aquo.
8. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti yang kuat dan didukung oleh keterangan – keterangan saksi – saksi dan telah memenuhi syarat – syarat agar putusan dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi (*Uit Voerbar Bij Voorraad*), maka atas gugatan ini beralasan untuk dinyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.

Berdasarkan dalil – 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 sah dan mempunyai kekuatan hukum Surat Jual Beli dibawah tangan antara W. Sinaga (Tergugat) dengan Suwarno (Penggugat) pada tanggal 25 Agustus 2008.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perkebunan seluas 4.972 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 atas nama W. Sinaga yang terletak dahulu disebut Desa Bukit Jaya, Kecamatan



Mestong, Kabupaten Muaro Jambi sekarang disebut beralamat di Desa Bukit Jaya, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro.

4. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap hak Penggugat untuk memiliki surat tanda bukti hak atas objek perkara menjadi atas nama Penggugat
5. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muara Jambi (Turut Tergugat) untuk melakukan peralihan hak (balik nama) atas objek perkara terhadap sebidang tanah perkebunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 atas nama W. Sinaga (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat.
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Meyatakan putusan Pengadilan Negeri Sengeti dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi.
8. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk Tergugat tanggal 26 Agustus 2020, tanggal 16 September 2020 dan tanggal 27 Oktober 2020 untuk Turut Tergugat tanggal 26 Agustus 2020, tanggal 16 September 2020, dan tanggal 27 Oktober 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang bersengketa sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 149 Rbg, oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir serta tidak mengirimkan jawabannya, walaupun telah dipanggil dengan sah dan patut, maka gugatan Penggugat akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang isinya ada perbaikan dengan merenvoi pada halaman 1., kata “Jambi” dicoret dan diganti “Sengeti” dan pada halaman 4., kata “Sertifikat Hak Milik Nomor” dicoret;

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

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 205/Desa Bukit Jaya atas nama W. Sinaga, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Jual Beli antara W. Sinaga dengan Suwarno, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Penguasaan Fisik bidang tanah yang dikeluarkan oleh Desa Bukit Jaya dengan Nomor: 140/423/Pem/2020 tertanggal 23 Juli 2020, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda P-3;

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

1. Jasmi Jaya Bin Ilyasa, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa ada di daerah Bukit Jaya Unit 21 Kecamatan Bahar Selatan dengan luas 4.972 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa Saksi termasuk transmigran yang datang ke desa tersebut bulan Oktober 1996 dan transmigran mendapat tanah dari pemerintah berupa 3 (tiga) lahan dengan 3 (tiga) sertifikat yaitu perumahan dengan luas 20 m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup>, lahan pangan dengan luas 4.975 m<sup>2</sup>, lahan plasma dengan luas 2 (dua) hektar dan pemerintah memberi secara cuma-cuma yaitu lahan perumahan dan lahan pangan sedangkan lahan plasma di cicil/kredit;
  - Bahwa Penggugat membeli dengan Tergugat adalah lahan pangan;
  - Bahwa tahun 2008 Saksi dan Penggugat pergi melihat lahan, kemudian Tergugat menawarkan lahannya untuk dijual, setelah Penggugat melihat dan cocok dengan lahan tersebut kemudian Penggugat beli;
  - Bahwa setelah 3 (tiga) hari dari melihat lahan tersebut kemudian terjadi jual beli dan setahu Saksi harga lahan tersebut adalah sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);



- Bahwa transaksi jual beli tersebut terjadi di rumah Tergugat dan saat itu ada Tergugat, Penggugat, Saksi dan Pak Kades;
  - Bahwa Saksi mengetahui P-1, P-2;
  - Bahwa setelah Penggugat habis membayar ladang tersebut diserahkan Sertifikat Hak Milik tersebut;
  - Bahwa diatas tanah objek sengketa ada tanaman sawit;
  - Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yaitu sebelah utara berbatasan dengan Senin, sebelah selatan dengan Nainggolan, sebelah barat dengan Warik, sebelah timur dengan Edi;
  - Bahwa batas-batas tersebut sekarang sudah berpindah tangan kepada orang lain yaitu sebelah selatan tidak tahu, sebelah barat dengan Jafar, sebelah timur dengan Kusmayadi, sebelah utara dengan orang yang tidak tahu namanya yang tinggal diluar desa;
  - Bahwa setelah jual beli yang menguasai adalah Penggugat dan hingga sekarang tidak ada yang klaim dari orang lain;
  - Bahwa Tergugat setahu Saksi sudah pergi dari desa dan Saksi tidak tahu dimana sekarang;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kalau didalam sertifikat ada tulisan tidak boleh dijual, namun memang Saksi tahu kalau lahan itu tidak boleh dijual;
2. Khairudin Bin Muhammad Saleh, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena warga Saksi dan kenal dengan Tergugat dahulu sekarang sudah tidak tinggal di desa lagi;
  - Bahwa Saksi adalah Kades di Bukit Jaya, pada tahun 2008-2012, dan pada tahun 2019-2024;
  - Bahwa Saksi mengetahui jual beli lahan antara Penggugat dengan Tergugat, dan lahan tersebut berada di RT.06 Desa Bukit Jaya, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muara Jambi;
  - Bahwa Saksi mengetahui dan pernah melihat bukti P-1, P-2 dan P-3;
  - Bahwa Saksi ada menandatangani di bukti P-2 dan P-3;
  - Bahwa Saksi yang mengeluarkan bukti P-3 yang diperlukan untuk balik nama sertifikat;
  - Bahwa Saksi pernah melihat surat jual beli tersebut pada tahun 2008 dan jual beli tersebut terjadi di rumah Penggugat dan saat di rumah Penggugat, Saksi melihat penghitungan uang dan saat itu ada Pak Jasmi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi saat itu tidak ada melihat kwitansi hanya penyerahan uang saja yang Saksi liat;
- Bahwa Saksi mengetahui luas lahan tersebut 1/2 hektar kurang dengan harga sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah jual beli, lahan tersebut ditempati oleh Penggugat dan tidak ada klaim dari orang lain;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada pohon sawit;
- Bahwa sekarang masih terjadi jual beli yang seperti ini di desa;
- 3. Jafar Sidik Bin Darjuni, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena sama-sama transmigran;
  - Bahwa Saksi mempunyai tanah di Desa Bukit Jaya, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi yang berbatasan sebelah barat dengan tanah milik Penggugat;
  - Bahwa Saksi mendapat tanah tersebut dari membeli dari Pak Warik;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah itu pada tahun 2008 dari Tergugat, dan Saksi tahu karena jual beli Penggugat tidak jauh dari jual beli tanah milik Saksi;
  - bahwa setahu Saksi luas tanah itu 1/2 hektar kurang yang dibeli Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Saksi hanya tahu karena tanah Saksi berbatas dengan tanah Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu didalam sertifikat tersebut ada larangan memindah tangankan tanah tersebut, karena Saksi tidak pernah membaca dan melihat atau memperhatikan sertifikat tersebut;
  - Bahwa diatas tanah tersebut ada pohon sawit;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 4 Desember 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Snt



Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah perkebunan seluas seluas 4.972 M<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 atas nama W. Sinaga yang terletak dahulu disebut Desa Bukit Jaya, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi sekarang disebut beralamat di Desa Bukit Jaya, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara, dengan cara membeli dari Tergugat berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan antara W. Sinaga (Tergugat) dengan Suwarno (Penggugat) pada tanggal 25 Agustus 2008 dan 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 oleh karena sampai dengan saat ini Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa dalam membebaskan pembuktian telah diatur dalam Pasal 283 RBG Jo. Pasal 1865 KUH Perdata yang menentukan "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu";

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti P-1, P-2 dan P-3 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Jasmi Jaya, Saksi Khairudin dan Saksi Jafar Sidik;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat agar dikemudian hari tidak terjadi kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, apabila kelak perkaranya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBG serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, baik mengenai letak, luas dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) terhadap objek sengketa pada hari Jumat, tanggal 4 Desember 2020 yang pada pokoknya bahwa lokasi tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat berada di Desa Bukit Jaya, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi dan di



atas tanah tersebut telah ada bangunan pondasi tiang sutet berjumlah 2 (dua) buah dan terdapat juga pohon sawit;

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan suatu gugatan maka hak Penggugat atas tanah sengketa haruslah jelas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 205 dengan surat ukur nomor : 205/Bukit Jaya (Sei. Bahar.XXI)/2000 atas nama W. Sinaga yang terletak dahulu disebut Desa Bukit Jaya, Kecamatan Mestong, Kabupaten Muaro Jambi sekarang disebut beralamat di Desa Bukit Jaya, Kecamatan Bahar Selatan, Kabupaten Muaro Jambi seluas 4.972 M<sup>2</sup> dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik bidang tanah yang dikeluarkan oleh Desa Bukit Jaya dengan Nomor: 140/423/Pem/2020 tertanggal 23 Juli 2020 (vide bukti P-1 dan bukti P-3) dari membeli dengan Tergugat pada tahun 2008 (bukti P-2);

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Jasmi Jaya, Saksi Khairudin dan Saksi Jafar Sidik, yang didalam persidangan ke tiga Saksi tersebut menerangkan bahwa Penggugat mendapatkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1048 dengan cara jual beli yang dilakukan pada tahun 2008 dengan luas 4.972 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai kepemilikan atas objek sengketa tersebut, berdasarkan Pasal 584 BW menyatakan "hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang, maupun surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu", maka dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan keterangan Saksi Khairudin dan Saksi Jasmi yang menerangkan bahwa pada tahun 2008 dirumah Penggugat, telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang pada waktu itu berdasarkan Saksi Khairudin dan Saksi Jasmi yang melihat penyerahan sejumlah uang Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun memang saat itu tidak ada kwitansi yang dibuat, kemudian Saksi Khairudin menandatangani surat jual beli tersebut sebagai Kepala Desa saat itu. Bahwa setelah jual beli tersebut berdasarkan



keterangan saksi-saksi Penggugat menerangkan bahwa Tergugat sudah tidak tinggal lagi di desa dan tidak tahu hingga saat ini keberadaan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 BW yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas. Pada Pasal 5 undang-undang tersebut disebutkan mengenai Hukum Tanah Nasional yang berlaku adalah hukum adat yang artinya konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya yaitu: tunai, terang dan nyata (Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 123/K/1970);

1. Tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
2. Terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum;
3. Nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa terdapat syarat-syarat jual beli tanah yaitu:

1. Syarat materiil yaitu syarat yang menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:
  - Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan;
  - Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
  - Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa;

2. Syarat Formil:

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya;

Menimbang, bahwa mengenai syarat formil diatas berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa ”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” dan juga merujuk pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam menilai keabsahan suatu pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Fungsi dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah diwujudkan dalam memeriksa persyaratan untuk sahnyanya perbuatan hukum tersebut dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak atas tanah telah menggantikan peran kepala persekutuan atau kepala desa yang tersebut dalam hukum adat. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah ini menjadi dasar apakah suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai. Sedangkan pendaftaran tanah merupakan proses yang nyata tentang adanya peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Pendaftaran tanah menjadi salah satu indikasi peralihan hak kebendaan atas tanah dengan terbitnya sertifikat atas nama orang yang berhak atas bidang tanah tertentu;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pengertian jual beli tanah menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan syarat-syaratnya, juga setelah mencermati isi dari Pasal yang terkandung didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari fakta-fakta hukum dipersidangan, bahwa surat jual beli (vide bukti P-2) tersebut diatas memang telah dibuat antara Penjual (Tergugat) dan Pembeli (Penggugat) dan diketahui oleh Kepala Desa Marga Manunggal Jaya (Saksi Khairudin)



namun jika dikaitkan dengan syarat-syarat yang terkandung didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, terbukti bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap tanah obyek sengketa dilakukan dengan *tunai*, yaitu penyerahan hak oleh Tergugat selaku Penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh Penggugat selaku Pembeli. Selanjutnya, sifat *nyata* jual beli juga terbukti terpenuhi dimana kehendak Penggugat dan Tergugat yang diucapkan diikuti dengan perbuatan nyata, yaitu dengan diterimanya uang tersebut oleh Tergugat selaku penjual. Namun demikian, jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut ternyata terbukti tidak memenuhi sifat *terang* oleh karena sebagaimana ditegaskan oleh Saksi-saksi Penggugat serta bersesuaian dengan Bukti P-2 berupa Surat Jual Beli, ternyata jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pemindahan hak tersebut yang berwenang atas objek perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dari keseluruhan bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, terbukti bahwa pemindahan hak atas tanah obyek sengketa tersebut dilakukan dengan akta di bawah tangan dan tidak dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, meskipun alas hak atas tanah obyek sengketa tersebut adalah sertifikat hak milik (vide, Bukti P-1). Berdasarkan syarat sahnya jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terhadap setiap pemindahan hak atas tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan tidak dilakukannya pemindahan hak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah Penggugat dan Tergugat juga tidak dilakukan secara *terang*, *tunai* dan *nyata*, sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) *jo.* Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa disamping itu Majelis Hakim menilai bahwa untuk dapat dianggap sebagai Pembeli yang beritikad baik, Penggugat seharusnya melakukan jual beli dengan Tergugat sejak awal dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan juga Penggugat harus pula melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan,



yaitu dengan memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan Tergugat selaku pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati keseluruhan bukti surat dan Saksi yang diajukan oleh Penggugat di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak melakukan hal-hal sebagaimana disyaratkan dalam Butir 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata pada Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yaitu:

- a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - i. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - ii. Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;
  - iii. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
    - 1) dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
    - 2) didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual;
  - iv. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - i. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - ii. Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - iii. Tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - iv. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat:



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Jasmi Jaya yang menerangkan bahwa setiap transmigran mendapat tanah dari pemerintah berupa 3 (tiga) lahan dengan 3 (tiga) sertifikat yaitu perumahan dengan luas 20 m<sup>2</sup> x 25 m<sup>2</sup>, lahan pangan dengan luas 4.975 m<sup>2</sup>, lahan plasma dengan luas 2 (dua) hektar dan pemerintah memberi secara cuma-cuma yaitu lahan perumahan dan lahan pangan sedangkan lahan plasma di cicil/kredit dan saat itu Penggugat membeli dengan Tergugat adalah lahan pangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim teliti dan membaca dengan seksama bahwa di dalam bukti P-1 berupa surat Sertifikat Hak Milik Nomor 205/Desa Bukit Jaya atas nama W. Sinaga tertulis perihal "dalam jangka waktu 15 (lima belas) tahun sejak tanggal pendaftaran maka tanpa ijin khusus dari Bupati KDH Tingkat II tanah Hak Milik yang diberikan dalam rangka PIR-TRANS dilarang untuk : a. dialihkan, dijual, dihibahkan, tukar menukar atau perbuatan hukum lainnya yang langsung atau tidak langsung bermaksud untuk memindahkan tanah Hak Milik; b. mengadakan pemecahan-pemecahan tanah Hak Milik" dan pernyataan tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Selaku Kuasa Tursumi Jauhari. Dan Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan di Muara Bulian pada tanggal 20-03-2000;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut terbit pada tahun 2000 namun pada tahun 2008 terjadi pemindahan hak yakni jual beli antara Tergugat yang namanya tersebut dalam sertifikat sebagai penjual kepada Penggugat sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Jasmi Jaya oleh karena tanah tersebut adalah tanah yang diberikan oleh pemerintah secara cuma-cuma dan didalam sertifikat tersebut tertulis klausula yang menerangkan tentang pelarangan mengenai pemindahan hak tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam hal ini sebagai pembeli dengan tidak melakukan hal-hal tersebut diatas sebagaimana disyaratkan dalam Butir 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata pada Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sehingga dapat dikatakan Penggugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik (*good faith*) dalam proses jual beli terhadap tanah obyek sengketa tersebut dengan Tergugat;



Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa jual beli antara Tergugat dan Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu, menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak memiliki hak subyektif berupa suatu kewenangan khusus yang diakui hukum atas tanah objek sengketa tersebut, yaitu sebagai Pemilik atas tanah obyek sengketa. Dengan tidak adanya hak subyektif tersebut, maka perbuatan Tergugat yang telah pindah dan tidak diketahui keberadannya saat ini, sehingga akta jual beli tidak dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, terbukti bukanlah suatu perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif orang lain *in casu* Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli antara Tergugat dan Penggugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga dapat dikatakan bahwa Penggugat bukanlah Pembeli yang beritikad baik (*good faith*) dalam proses jual beli tanah obyek sengketa tersebut dengan Tergugat, dan perbuatan Tergugat bukanlah perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif Penggugat. Dengan demikian, pokok gugatan Penggugat tidak berdasar dan haruslah dinyatakan ditolak;

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 dan Turut Tergugat 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 ditolak dengan *verstek* untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dengan *verstek*, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) Rbg, Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 149RBg dan Pasal 192 ayat (1) RBg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.832.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020, oleh kami, Esti Kusumastuti, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Adhi Ismoyo, S.H., M.H., dan Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Snt tanggal 30 November 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 5 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sigit Mutaf Akun, S.H., Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh Penggugat maupun kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adhi Ismoyo, S.H., M.H.

Esti Kusumastuti, S.H., M.Hum.

Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Sigit Mutaf Akun, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00
2. Materai .....	:	Rp6.000,00x2;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4. ATK .....	:	Rp75.000,00;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Panggilan .....	:	Rp695.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.000.000,00;
7. PNBP PS .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.832.000,00;</u>

(satu juta delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah)