



P U T U S A N

Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EKSAN, lahir di Banyuwangi tanggal 15 Oktober 1951, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, agama Islam, pekerjaan Petani/Pekebun, bertempat tinggal di RT 016 RW 005, Desa Kota Raya, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, selanjutnya disebut sebagai -----

-----**Penggugat;**

Lawan:

SARJAN, berumur 60 tahun, dahulu beralamat di Desa Kota Raya, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau - sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai -----**Tergugat ;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 16 Juli 2020 dalam Register Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik nomor : 01000/Kota Raya, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 31 Oktober 1991, nomor 00758/2020, seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) tercatat atas nama **SARJAN** (Tergugat).

Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan undang – undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap.

- Bahwa pada tahun 1996 Pemerintah mengadakan Program Transmigrasi Penduduk yaitu Perpindahan Penduduk dari Pulau Jawa Ke Pulau Sumatera dan tepatnya diletakan di Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau.

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya Program dari Pemerintah tersebut Tergugat mendapatkan bagian tanah untuk lahan pertanian dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik nomor : 01000/Kota Raya.
- Bahwa pada tahun 1999 Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa transaksi Jual Beli tersebut dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KR-UM/705/VII/2020
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
- Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian agar kiranya Penggugat adalah selaku penerima kuasa dalam hal Penandatanganan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Bahwa Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek dalam perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat memohon dengan penuh hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan memeriksa dan memutuskan :

- Primair :
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan
 2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Pertanian yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 1999.
 3. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik atan nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
 4. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

- Subsidair :

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya.

(ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dan Tergugat tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan tertanggal 20 Juli 2020 dan tanggal 28 Juli 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir maka tidak dapat dilakukan mediasi dan pemeriksaan perkara dilanjutkan;

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

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat dipersidangan dan telah menyerahkan fotocopy-nya untuk dilampirkan dalam berkas perkara sebagai berikut :

- 1.-----Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu, NIK : 1406061510510001 atas nama Eksan, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti-----P-1;
- 2.-----Fotocopy Kartu Keluarga No.1406062011070058 atas nama Kepala Keluarga Eksan yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 27-01-2011, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti-----P-2;
- 3.-----Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1305 Desa Kota Raya, tanggal 6 Februari 1992 yang telah diubah menjadi nomor 01000 Desa Kota Raya, Kec. Kunto Darussalam tanggal 29-05-2020 atas nama Sarjan, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti-----P-3;
- 4.-----Surat Keterangan Kepala Desa Kota Raya Nomor :140/KR-UM/705/VII/2020 atas nama Eksan tertanggal 01 Juli 2020, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti -----P-4;
- 5.-----Surat Keterangan Kepala Desa Koto Raya Nomor :140/KR-UM/628/VII/2020 atas nama Sarjan tertanggal 01 Juli 2020, telah diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti----- P-5;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat diatas, Penggugat juga menghadirkan saksi untuk didengar keterangannya sebagai berikut :

1. Saksi **RAMADAN NUR DAULAY**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi merupakan pengurus pada koperasi KUD Sido Muncul;
 - Bahwa Penggugat saat ini merupakan anggota koperasi KUD Sido Muncul;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Koperasi KUD Sido Muncul berdiri tahun 1990;
- Bahwa anggota KUD Sido Muncul awalnya Anggotanya \pm 900 sekarang tinggal \pm 700, telah berkurang \pm 200 anggota;
- Bahwa dari \pm 700 anggota koperasi tersebut, ada sebagian lahannya yang telah diperjualbelikan;
- Bahwa semua anggota KUD Sido Muncul ada lahannya;
- Bahwa lahan tersebut terletak di Desa Kota Raya, Kec Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;
- Bahwa alas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dipegang masing-masing pemilik lahan, akan tetapi belum semua pemilik lahan memiliki SHM sesuai dengan namanya masing-masing;
- Bahwa masih ada yang menguasai lahan sertifikatnya belum atas nama sendiri;
- Bahwa Penggugat membeli lahan dari Sarjan;
- Bahwa saat ini dimana keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;
- Bahwa pihak-pihak yang lain tidak ada yang keberatan atas lahan yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan terhadap penguasaan Penggugat ;
- Bahwa pihak koperasi (KUD Sido Muncul) mengetahui bahwa ada anggota yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 1999;
- Bahwa terhadap sertifikat hak milik Tergugat dan anggota lainnya ada yang pernah dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada terjadi kredit macet atau tidak;
- Bahwa anggota koperasi KUD Sido Muncul ada yang memiliki lebih dari 1 (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

2. Saksi **JIYANTO**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan pengurus pada koperasi KUD Sido Muncul;
- Bahwa Penggugat saat ini merupakan anggota koperasi KUD Sido Muncul;
- Bahwa Koperasi KUD Sido Muncul berdiri tahun 1990;
- Bahwa anggota KUD Sido Muncul awalnya Anggotanya \pm 900 sekarang tinggal \pm 700, telah berkurang \pm 200 anggota;

Halaman 4 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari ± 700 anggota koperasi tersebut, ada sebagian lahannya yang telah diperjualbelikan;
- Bahwa semua anggota KUD Sido Muncul ada lahannya;
- Bahwa lahan tersebut terletak di Desa Kota Raya, Kec Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;
- Bahwa alas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut dipegang masing-masing pemilik lahan, akan tetapi belum semua pemilik lahan memiliki SHM sesuai dengan namanya masing-masing;
- Bahwa masih ada yang menguasai lahan sertifikatnya belum atas nama sendiri;
- Bahwa Penggugat membeli lahan dari Sarjan;
- Bahwa saat ini dimana keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;
- Bahwa pihak-pihak yang lain tidak ada yang keberatan atas lahan yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan terhadap penguasaan Penggugat ;
- Bahwa pihak koperasi (KUD Sido Muncul) mengetahui bahwa ada anggota yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 1999;
- Bahwa terhadap sertifikat milik Tergugat dan anggota lainnya ada yang pernah dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada terjadi kredit macet atau tidak;
- Bahwa anggota koperasi KUD Sido Muncul ada yang memiliki lebih dari 1 (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 18 Agustus 2020 telah dilakukan sidang lapangan untuk melihat objek jual beli, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita acara sidang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak ada menyerahkan kesimpulan atas pemeriksaan perkara aquo;

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

Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dalam gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa adapun inti dari gugatan Penggugat tersebut adalah mengenai jual beli atas sebidang tanah seluas 10.000 M2 (sepuluh ribu meter persegi) yang tercatat atas nama Sarjan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya antara Penggugat dengan Sarjan yang dilakukan tahun 1999 dinyatakan sah, sehingga Penggugat dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01000/Desa Kota Raya atas nama Sarjan tersebut menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Rokan Hulu oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat panggilan Tergugat (relaas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita sebagaimana relaas panggilan tertanggal 20 Juli 2020 dan panggilan umum sebagaimana relaas panggilan umum tanggal 28 Juli 2020, akan tetapi Tergugat tidak hadir baik sendiri ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan tenggang waktu pemanggilan yang dilakukan terhadap Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata (*vide Pasal 146 Rbg*), maka pemanggilan terhadap Tergugat tersebut telah patut dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya dihadapan hukum untuk membela kepentingannya, dan oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan diputus tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*) dan menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 1999 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Ramadan Nur Daulay dan 2. Jiyanto;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk dan P-2 yaitu Kartu Keluarga Penggugat, yang pada pokoknya menerangkan Penggugat bernama Eksan dan tinggal di Desa Koto Raya, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1305 Desa Kota Raya, tanggal 6 Februari 1992 yang telah diubah menjadi nomor 01000 Desa Kota Raya, Kec. Kunto Darussalam tanggal 29-05-2020 atas nama Sarjan yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama pemegang Hak Sarjan, dan berdasarkan gambar situasi No 00758/2020, tanah terletak di Propinsi Riau, Kab. Rokan Hulu, Kec. Kunto Darussalam, Desa Kota Raya, dengan nomor pendaftaran 767, penggunaan tanah tersebut untuk pertanian dengan luas 10.000 M2;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-4 dan P-5 yang pada pokoknya menerangkan Sarjan pernah tinggal di Desa Koto Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa Eksan memperoleh kebun tersebut dari Sarjan melalui jual beli tahun 1999 dan sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai dan dirawat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3, P-4 dan P-5 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli lahan kebun seluas 10.000 M2 dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya atas nama Sarjan, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan desa Kota Raya tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 10.000 M2 dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya atas nama Sarjan tersebut sejak jual beli tahun 1999 sampai dengan saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan belum pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang lapangan terhadap tanah yang menjadi objek jual beli, diketahui bahwa lahan tersebut saat ini telah dikuasai

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dikelola oleh Penggugat dan selama penguasaan dan pengelolaan tersebut tidak ada yang keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli diantara Penggugat dan Tergugat, dimana telah terjadinya peralihan hak dengan cara jual beli, dimana jual beli tersebut haruslah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat Riil dimaksudkan adanya perjanjian tertulis atas jual beli tersebut, sedangkan sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi diketahui oleh kepala Desa Kota Raya atau saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi sifat tunai dan terang atau telah terjadi jual beli dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana asas hukum yang berlaku, bahwa pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi oleh hukum dan sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dalam hal ini adalah pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi oleh hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena cara kepemilikan atas bidang tanah tersebut dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum **angka 2** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkehendak untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

1. 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.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut

Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan surat bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat, diketahui fakta hukum bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisil Tergugat sudah tidak diketahui lagi maka Penggugat dan Tergugat yang pernah melakukan jual beli pada tahun 1999 tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, maka tidak dapat dibuatkan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi dengan mempertimbangkan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ada dijelaskan secara tegas apa yang dimaksud dengan *keadaan tertentu*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa ketika sipenjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya, sedangkan sipembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak milik yang dimilikinya menjadi atas namanya, hal ini dapat dipandang sebagai suatu keadaan tertentu sebagaimana dimaksudkan didalam peraturan pemerintah tersebut karena adanya suatu keadaan yang mengakibatkan sipembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT untuk keperluan balik nama sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *akta* menurut kamus Bahasa Indonesia adalah "Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.", dan berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

1. Akta Di bawah Tangan (Onderhands)

Halaman 9 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yaitu akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya (Pasal 1869 KUHPerdara).

2. Akta Resmi (Otentik)

Yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu (Pasal 1868 KUHPerdara). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah didalam putusan ini, maka putusan ini dapat dipergunakan sebagai akta yang menyatakan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat karena putusan ini dibuat Hakim selaku pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya atas nama Sarjan tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga dikuasai oleh Penggugat dan pengelolaannya diserahkan kepada KUD Sido Muncul di Desa Kota Raya dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah sertifikat tersebut tidak pernah ada yang keberatan atas pemilikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena selama dalam penguasaan Penggugat tidak ada yang keberatan dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak diketahui domisili atau keberadaannya telah dinyatakan sah dan putusan ini dapat dijadikan sebagai akta yang tidak dibuat oleh PPAT yaitu oleh Hakim maka Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya atas nama Sarjan menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, maka terhadap **petitum angka 3** Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini, meskipun petitum gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 telah dikabulkan, namun oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana domisili ataupun tempat tinggalnya, sedangkan dalam perkara ini ada biaya yang secara nyata timbul didalam prosesnya, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat, maka terhadap petitum Penggugat angka 4 akan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya harus dinyatakan ditolak;

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 149 ayat (1) Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya Atas nama Sarjan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 1999;
4. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Kota Raya Atas nama Sarjan menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp.746.000,00. (tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020, oleh kami, BUDI SETYAWAN, SH., sebagai Hakim Ketua, ADIL MATOGU FRANKY SIMARMATA, S.H.,M.H., dan RUDI CAHYADI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 1 September 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh SURIDAH, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihadiri Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ttd

ttd

ADIL MATOGU FRANKY SIMARMATA, S.H., M.H.

BUDI SETYAWAN, S.H.

ttd

RUDI CAHYADI, S.H.

PANITERA PENGGANTI

ttd

SURIDAH, SH

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 214/Pdt.G/2020/PN Prp



Rincian Biaya Perkara Perdata Nomnor : 214/Pdt.G/2020/PN Prp sbb:

1.	Pendaftaran	:	Rp. 30.000;
2.	ATK	:	Rp. 50.000;
3.	Panggilan	:	Rp.140.000;
4.	PNBP Panggilan	:	Rp. 10.000;
5.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp.500.000;
6.	Materai	:	Rp. 6.000;
7.	Redaksi	:	Rp. 10.000; +

Jumlah Rp.746.000;

(tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah)