



**PUTUSAN**  
**Nomor 160/Pdt.G/2021/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:

**Titik Dwimayanti**, bertempat tinggal di RT 008 RW 002 Desa Kota Baru  
Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, Kota Baru  
Sp 1, Kuntodarussalam, Kab. Rokan Hulu, Riau ,  
sebagai **Penggugat**

Lawan:

**Buyadi**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Kota Baru, Kec.  
Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau.  
Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh  
Wilayah Republik Indonesia.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 5 Mei 2021 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik nomor : 1207/Kota Baru, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 24 Februari 1992, nomor 7272/1992, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) tercatat atas nama **BUYADI** (Tergugat).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau.
- Bahwa dengan adanya Program dari Pemerintah tersebut Tergugat mendapatkan bagian tanah untuk lahan pertanian dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik nomor : 1207/Kota Baru.
- Bahwa pada tahun 2013 Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa transaksi Jual Beli tersebut dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KB-UM/418.
- 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 dapat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
- 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.

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Prp



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 2013.
  3. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari 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 yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan tertanggal 5 Mei 2021 dan tanggal 18 Mei 2021;

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 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kartu Tanda Penduduk Kab. Rokan Hulu, NIK. 1406065607800002 atas nama Titik Dwi Mayanti, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti ..... P-1;
2. Kartu Keluarga No. 1406061501080137 atas nama Kepala Keluarga Saramin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 04 – 12 – 2014, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti ..... P-2;
3. Sertifikat Hak Milik No. 1207/ Desa Kota Baru, tanggal 26 Februari 1992 atas nama Buyadi, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti ..... P-3;
4. Surat Keterangan Kepala Desa Koto Baru Nomor : 140/KB-UM/418 atas nama Titik Dwi Mayanti tertanggal 17 April 2021, yang telah diberi cap setempel, selanjutnya diberi tanda bukti ..... P-4;
5. Surat Keterangan Kepala Desa Koto Baru Nomor : 140/KB-UM/417 atas nama Buyadi tertanggal 17 April 2021, yang telah diberi cap setempel, selanjutnya diberi tanda bukti ..... P-5;

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

1. Saksi **UNTUNG SETIAWAN**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi merupakan pengurus pada koperasi KUD Sari Usaha Tani;
  - Bahwa Tergugat saat ini merupakan anggota koperasi KUD Sari Usaha Tani;
  - Bahwa semua anggota KUD Sari Usaha Tani ada lahannya;
  - Bahwa lahan tersebut terletak di Desa Koto Baru, Kec Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;
  - Bahwa atas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa 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 Buyadi;
- 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 Sari Jaya) mengetahui bahwa ada anggota yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2013;
- 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 Sari Usaha Tani ada yang memiliki lebih dari 1 (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

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

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Desa Koto Baru;
- Bahwa semua anggota KUD Sari Usaha Tani ada lahannya;
- Bahwa lahan tersebut terletak di desa Koto Baru, Kec Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Prp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa 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 Buyadi;
- 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 Sari Usaha Tani) mengetahui bahwa ada anggota yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2013;
- 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 Sari Usaha Tani ada yang memiliki lebih dari 1 (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 28 Mei 2021 telah dilakukan sidang lapangan untuk melihat objek jual beli, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita acara sidang tersebut;

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

Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Prp





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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa adapun inti dari gugatan Penggugat tersebut adalah balik nama atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang tercatat atas nama Buyadi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru antara Penggugat dengan Buyadi yang dilakukan tahun 2013 dinyatakan sah, sehingga Penggugat dapat balik nama sertifikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten 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 (relas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita sebagaimana relas panggilan tertanggal 5 Mei 2021 dan panggilan umum sebagaimana relas panggilan umum tanggal 18 Mei 2021, 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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2013 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru 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 atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru 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. Untung Setiawan dan 2. Sumianto Hidayat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk, P-2 yaitu Kartu Keluarga Penggugat, dan P-4 yaitu Surat Keterangan yang pada pokoknya menerangkan Penggugat bernama Titik Dwimayanti dan tinggal di Desa Koto Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Prp

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru, tanggal 26 Februari 1992 atas nama Buyadi yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama pemegang Hak Buyadi, dan berdasarkan gambar situasi No 7272/1992, tanah terletak di Propinsi Riau, Kab. Rokan Hulu, Kec. Kunto Darussalam, Desa Koto Baru, dengan nomor pendaftaran 20, penggunaan tanah tersebut untuk L. Kebun dengan seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-3 dan P-5 yang pada pokoknya menerangkan Buyadi pernah tinggal di Desa Koto Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa Titik Dwimayanti memperoleh kebun tersebut dari Buyadi melalui jual beli tahun 2013 dan sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai dan dirawat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3, dan P-4 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli lahan kebun seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru atas nama Buyadi, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Koto Baru tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru atas nama Buyadi tersebut sejak jual beli tahun 2013 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 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 Koto Baru 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 1207/Desa Koto Baru tersebut menjadi atas nama Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk men-daftar pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan surat bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat, didapatkan 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 2013 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar 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)

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

## 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 KUHPerdata). 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 1207/Desa Koto Baru atas nama Buyadi tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga dikuasai oleh Penggugat dan pengelolaannya diserahkan kepada KUD Sari Usaha Tani di Desa Koto Baru 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 1207/Desa Koto Baru atas nama Buyadi 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 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/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 1207/Desa Koto Baru Atas nama Buyadi yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2013;
4. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1207/Desa Koto Baru Atas nama Buyadi 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 Rp770.000,00- (tujuh ratus tujuh puluh 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 30 Mei 2021, oleh kami, Hendah Karmila Dewi, S.H..M.H, sebagai Hakim Ketua , Rudy Cahyadi, S.H. dan Nurlaili Wulan Rahmawati, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Prp, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Juni 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh, Mawan Kurniawan, S.H., Panitera





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

Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihadiri Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota,

-ttd-

Rudy Cahyadi, S.H.

-ttd-

Nurlaili Wulan Rahmawati, S.H.

Hakim Ketua,

-ttd-

Hendah Karmila Dewi, S.H..M.H

Panitera Pengganti,

-ttd-

Mawan Kurniawan, S.H.

Rincian Biaya Perkara Perdata Nomor : 160/Pdt.G/2021/PN Prp sbb:

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000;
2. ATK	:	Rp. 50.000;
3. Panggilan	:	Rp.160.000;
4. PNBP Panggilan	:	Rp. 20.000;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.490.000;
6. Materai	:	Rp. 10.000;
7. Redaksi	:	Rp. 10.000; +
Jumlah		Rp.770.000;

(tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah)