



P U T U S A N

Nomor 48/Pdt.G/2023/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:

Tejo Supomo, bertempat tinggal di RT 017 RW 005, Desa Kota Raya Kec. Kunto Darussalam, Rokan Hulu, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Kusdi, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Kota Raya, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

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 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 27 September 2023 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah sebidang lahan perumahan seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 110/Kota Raya, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 31 Oktober 1991 nomor 29200/1991, yang terletak di Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau;
Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan undang – undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap.
- Bahwa pada tahun 2015 Penggugat telah membeli sebidang tanah perumahan seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 110/Kota Raya, yang terletak di Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 110/Kota Raya, tercatat atas nama KUSDI serta menguasai, menempati, dan merawat lahan perumahan tersebut sejak jual beli dilakukan di tahun 2015;
- Bahwa transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KR-UM/554/IX/2023 tanggal 12 September 2023;
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat yaitu KUSDI menjadi atas nama Penggugat yaitu TEJO SUPOMO di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu Provinsi Riau;
- 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 sengketa 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 :

- PETITUM :
 1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan.
 2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Perumahan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015.
 3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik nomor : 110/Kota Raya, yang semula atas nama KUSDI menjadi atas nama TEJO SUPOMO di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
 4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
 5. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
- SUBSIDER :

Apabila Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Kabupaten Rokan Hulu berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan umum tertanggal 29 September 2023 dan tanggal 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2023;

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. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu, NIK : 1406061504650006 atas nama **Tejo Supomo**, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Kartu Keluarga No.1406062911070025 Atas nama Kepala Keluarga **Tejo Supomo** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 06-01-2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 110/Desa Kota Raya, tanggal 6 Februari 1992 atas nama **Kusdi**, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Surat Keterangan Kepala Desa Kota Raya Nomor 140/KR-UM/554/IX/2023 Atas nama **Tejo Supomo** tertanggal 12 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Surat Keterangan Kepala Desa Kota Raya Nomor 140/KR-UM/555/IX/2023 Atas nama **Kusdi** tertanggal 12 September 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d P-5 adalah surat-surat berupa fotocopy telah dibubuhi materai cukup dan setelah disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sah sebagaimana yang ditentukan Undang-Undang kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

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

1. Saksi **Ahmad Sucito**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi bersepadan dengan tanah Penggugat yang diajukan dipersidangan sekarang ini;
 - Bahwa tanah tersebut berlokasi di RT 017 RW 005, Desa Kota Raya Kec. Kunto Darussalam, Rokan Hulu;
 - Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Kusdi (Tergugat) dibuat menjadi Tejo Supomo (Penggugat)

- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Kusdi) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2015 dimana sebelumnya Kusdi telah menjual tanah tersebut kepada Tejo Supomo;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Tejo Supomo);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang memperlmasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

2. Saksi **Jamal Adi Bayu Saputra**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi bersepadan dengan tanah Penggugat yang diajukan dipersidangan sekarang ini;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di RT 007 RW 003, Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Kusdi (Tergugat) dibuat menjadi Tejo Supomo (Penggugat)
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Kusdi) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2015 dimana sebelumnya Kusdi telah menjual tanah tersebut kepada Tejo Supomo;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Tejo Supomo);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang memperlmasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 September 2023 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2.500 M² (dua ribu lima ratus meter persegi) tercatat atas nama **Kusdi** (Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya antara Penggugat dengan **Kusdi** yang dilakukan tahun 2015 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 umum tertanggal 29 September 2023 dan relas panggilan umum tanggal 9 Oktober 2023, 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 2015 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/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 atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/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. **Ahmad Sicito** dan 2. **Jamal Adi Bayu Saputra**;

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 **Tejo Supomo** dan berdomisili di RT 007 RW 003, Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 2015 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/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 dari alat-alat bukti surat P-3 dan P-5 yang pada pokoknya menerangkan **Kusdi** pernah tinggal di RT 007 RW 003, Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa **Tejo Supomo** memperoleh tanah Perumahan tersebut dari **Kusdi** melalui jual beli tahun 2015 serta berdasarkan keterangan Saksi dalam perkara ini maka dapat diketahui bahwa sebelumnya **Kusdi** telah menjual lahan atau tanah tersebut kepada **Tejo Supomo** sehingga sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai dan dirawat oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya atas nama **Kusdi**, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan RT 007 RW 003, Desa Kota Raya, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya atas nama **Kusdi** tersebut sejak jual beli tahun 2015 sampai dengan saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan belum pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 29200/1991 tertanggal 31 Oktober 1991 maka didapatkan fakta hukum bahwasanya Sertipikat atas nama **Kusdi** HM- 110/Desa Kota Raya dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) telah diterbitkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan tidak ada catatan atau pemblokiran atas sertipikat tersebut (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa hemat Majelis Hakim, Penggugat pada pokoknya telah berhasil membuktikan terjadi peralihan hak atas bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) tersebut;

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 Kota Raya atau saksi – saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya tersebut menjadi atas nama Penggugat karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Oleh karena Tergugat tidak dapat diketahui lagi keberadaannya dan Tergugat (Penjual) tidak dapat hadir menghadap dihadapan PPAT untuk membuat akta jual beli sehingga merugikan Penggugat (Pembeli) karena hingga saat ini tidak dapat melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka haruslah dipenuhi 5 (Lima) syarat atau unsur-unsur yang bersifat kumulatif (semua unsur-unsur tersebut telah terpenuhi), yaitu:

- 1). Adanya Perbuatan;
- 2). Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3). Adanya kerugian;
- 4). Adanya kesalahan;
- 5). Adanya hubungan sebab-akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan akibat yang ditimbulkannya;

Menimbang, bahwa unsur melawan hukum dimaksud dalam perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
melawan hukum adalah:

- 1). Melanggar kewajiban hukum si-pelaku;
- 2). Melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh Undang-undang;
- 3). Bertentangan dengan kesusilaan, atau;
- 4). Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan ketidak hati-hatian;

Menimbang, bahwa hak-hak subjektif yang diakui oleh Yurisprudensi adalah hak-hak kebendaan serta hak-hak pribadi (Hak integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya), dan hak-hak seperti hak penghunian seorang penyewa juga terhadap suatu perbuatan dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum bilamana pelanggarannya secara langsung dapat timbul;

Menimbang, bahwa terhadap hal yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku termasuk pada Norma tertulis dan tidak tertulis dengan berbuat atau melalaikan sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan Undang-undang;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan kesusilaan adalah norma-norma yang hidup dalam bermasyarakat oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan yang tidak tertulis;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat diketahui lagi keberadaannya dan Tergugat (Penjual) tidak dapat hadir menghadap dihadapan PPAT untuk membuat akta jual beli merugikan Penggugat (Pembeli) karena hingga saat ini tidak dapat melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya tersebut, hal demikian menurut Majelis Hakim sebagai perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkehendak untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mendaftarkan 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 2015 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 : 110/Desa Kota Raya atas nama **Kusdi** tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap Sebidang tanah untuk Perumahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga dikuasai oleh Penggugat dan pengelolaannya dikelola oleh Penggugat 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 : 110/Desa Kota Raya atas nama **Kusdi** menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, maka terhadap **petitum angka 3** Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat gugatan Penggugat yang meminta agar Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini maka walaupun petitum yang demikian telah beralasan secara hukum mengingat bahwa para pihak sepatutnya mematuhi isi putusan bahkan kepatuhan sebagaimana dimaksud dapat dipaksakan melalui suatu proses eksekusi namun Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum a quo merupakan petitum yang berlebihan mengingat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak adanya petitum gugatan yang meminta agar Tergugat dihukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan maupun menyerahkan objek tertentu sehingga atas petitum tersebut sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak maka secara otomatis merupakan bentuk penolakan terhadap petitum kesatu gugatan Pengugat yang meminta dikabulkannya seluruh gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

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 Perkebunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya Atas nama **Kusdi** yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015;
4. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 110/Desa Kota Raya atas nama **Kusdi** menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp1.283.000,00-(satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2023, oleh kami, Abdi Dinata Sebayang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jatmiko Pujo Raharjo, S.H., dan Henry Diputra Nainggolan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh Suridah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian,
dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dto.

Dto.

Jatmiko Pujo Raharjo

Abdi Dinata Sebayang, S.H., M.H.

Dto.

Henry Diputra Nainggolan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dto.

Suridah, S.H.

Perincian biaya sebagai berikut :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- ATK	Rp. 75.000,00
- Panggilan	Rp. 160.000,00
- PNBP	Rp. 10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 988.000,00
- Materai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00 +
- Jumlah	Rp. 1.283.000,00
- Terbilang	(satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)