



**PUTUSAN**

**Nomor 42/Pdt.G/2022/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:

**Ramelis**, bertempat tinggal di RT 001/RW 007 Kel. Kampung Melayu, Kec. Sukajadi, Kota Pekanbaru (untuk saat ini berdomisili di Desa Air Panas Kec. Pendalian IV Koto Kab. Rokan Hulu), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Rizal berdasarkan Surat Kuasa Isidentil tertanggal 10 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat**:

Lawan:

**ZIKUAN**, Dahulu bertempat tinggal di Desa Air Panas, Kec. Pendalian IV Koto, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut 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 25 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 26 Juli 2022 dalam Register Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik nomor : 1932/Sei Siasam, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 15 November 1990, nomor 5186/1990, seluas 20.000 M2 (Dua puluh ribu meter persegi) tercatat atas nama ZIKUAN (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 2014 terjadi transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat, Tergugat tidak berada di Desa Giti atau tidak diketahui lagi keberadaanya hingga saat ini.
- Bahwa transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Giti, Kecamatan Kabun, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 130/PEM-AP/VII/395 tanggal 25 Juli 2022.
- 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.

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. Mengabul kan Gugatan Penggugat secara keseluruhan
  2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Perkebunan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2014.
  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 ditetapkan, hadir Kuasa Isidentil Penggugat kepersidangan sedangkan Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut dan dan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan tertanggal 27 Juli 2022 dan 04 Agustus 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 2 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Kab. Rokan Hulu, NIK. 1471016101620001 atas nama **Ramelis**, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti ----- P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga No. 1471013005070006 atas nama Kepala Keluarga **Ali Amran** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Kota Pekanbaru, tanggal 02 Juli 2018, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti ----- P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1932/Sei Siasam, tanggal 26 November 1990 atas nama **ZIKUAN**, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti ----- P-3;
4. Surat Keterangan Kepala Desa Air Panas Nomor : 130/PEM-AP/VII/395 atas nama **Ramelis** tertanggal 25 Juli 2022, yang telah diberi cap setempel, selanjutnya diberi tanda bukti ----- P-4;
5. Surat Keterangan Kepala Desa Air Panas Nomor : 130/PEM-AP/VII/396 atas nama **ZIKUAN** tertanggal 25 Juli 2022, 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. **Muslim Aidil**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi sebagai Pengurus KUD Wisma Tani;
  - Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula **ZIKUAN** (Tergugat) dibuat menjadi **Ramelis** (Penggugat);
  - Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (**ZIKUAN**) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
  - Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2014;
  - Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (**Ramelis**);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Rudi Istno** dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi sebagai Pengurus KUD Wisma Tani;
- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula **ZIKUAN** (Tergugat) dibuat menjadi **Ramelis** (Penggugat);
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (**ZIKUAN**) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2014;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (**Ramelis**);

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Agustus 2022 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;

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 Pihak Penggugat 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 guna balik nama sertifikat atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 (Dua puluh ribu meter persegi) yang tercatat atas nama **ZIKUAN** menjadi Penggugat oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat panggilan Tergugat (relaas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagaimana relaas panggilan tertanggal 27 Juli 2022 dan panggilan umum sebagaimana relaas panggilan umum tanggal 04 Agustus 2022,

Halaman 4 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2014 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor **1932/Sei Siasam** 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 **1932/Sei Siasam** 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. **Muslim Aidil** dan 2. **Rudi Istono**;

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 bahwa Penggugat bernama **Ramelis** tinggal di RT 001 RW 001 Kel. Kampung Melayu, Kec. Sukajadi, Kota Pekanbaru (untuk saat ini berdomisili di RT -/- RW -/- Desa Air Panas Kec. Pendalian IV Koto Kab.Rokan Hulu);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor **1932/Sei Siasam**, tanggal 26 November 1990 atas nama **ZIKUAN** yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama pemegang Hak **ZIKUAN**, dan berdasarkan gambar situasi No. 5186/1990, tanah terletak di Propinsi Riau, Dahulu Kab. Kampar Kec.Rokan IV Koto Desa Siasam Sekarang udah menjadi Kab.Rokan Hulu, Kec.

Halaman 5 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Prp





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendalian VI Koto, Desa Air Panas, penggunaan tanah tersebut untuk Lahan Perkebunan dengan luas 20.000 M2 (Dua puluh ribu meter persegi);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-4 dan P-5 yang pada pokoknya menerangkan **ZIKUAN** pernah tinggal di Desa Air Panas, Kecamatan Pendalian VI Koto, Kabupaten Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa **Ramelis** memperoleh kebun tersebut dari **ZIKUAN** melalui jual beli tahun 2014 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 20.000 M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor **1932/Sei Siasam** atas nama **ZIKUAN**, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Air Panas tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 20.000 M2 (Dua puluh ribu meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor **1932/Sei Siasam** atas nama **ZIKUAN** tersebut sejak jual beli tahun 2014 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 disaksikan oleh kepala Desa Air Panas 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

Halaman 6 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **1932/Sei Siasam** 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 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, 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 2014 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

Halaman 7 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KUHPerdata 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 **1932/Sei Siasam** atas nama **ZIKUAN** tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan 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;

Halaman 8 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Prp





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **1932/Sei Siasam** atas nama **ZIKUAN** 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;

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 **1932/Sei Siasam** Atas nama **ZIKUAN** yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2014;
4. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor **1932/Sei Siasam** Atas nama **ZIKUAN** 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.1.258.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 9 dari 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 42/Pdt.G/2022/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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2022, oleh kami, **Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Gilar Amrizal, S.H.** dan **Henry Diputra Nainggolan, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 42/Pdt.G/2022/PN Prp tanggal 26 Juli 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Aryananda, S.H., M.H.** Panitera pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihadiri kuasa isidentil Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,  
Dito.

**GILAR AMRIZAL, S.H.**  
Dito.

**HENRY DIPUTRA NAINGGOLAN, S.H., M.H.**

Hakim Ketua,  
Dito.

**HENDAH KARMILA DEWI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,  
Dito.

**ARYANANDA, S.H., M.H.**

## Perincian biaya :

Pendaftaran .....	:	Rp. 30.000,00;
PNBP .....	:	Rp. 10.000,00;
Panggilan .....	:	Rp.160.000.00
Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.988.000,00;
ATK .....	:	Rp. 50,000,00;
Materai .....	:	Rp. 10,000,00;
Redaksi .....	:	Rp. 10,000,00;
Jumlah .....	:	Rp.1.258.000,00;

(satu juta dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah)