



PUTUSAN¹

Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Tlk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TITIN YULIANA LUBIS, Perempuan, lahir di Bangkinang pada tanggal 06-

05-1977, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Alamat Desa Sungai Kuning Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi,

Dalam memberikan kuasa kepada YOGA PRATAMA ALPAKI., S.H., RONI RIZAL, S.H. dan UJANG ANDI NURWIJAYA, S.H. Advokat pada Kantor Hukum YOGA PRATAMA ALPAKI., S.H., & ASSOCIATES yang beralamat di Jl. Proklamasi Sei. Jering, Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Desember 2022 yang telah didaftarkan dalam registrasi surat kuasa Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dengan nomor 74/SK/2023/PN Tlk tanggal 22 Mei 2025, untuk selanjutnya disebut sebagai----- **Penggugat**;

Lawan:

KHODIJAH, alamat terakhir Desa Sungai Kuning Kecamatan Singingi, Kabupaten Kuantan Singingi, saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaan nya, untuk selanjutnya disebut sebagai----- **Tergugat**;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI RIAU CQ. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUANTAN SINGINGI, berkedudukan di Jl. Barangan II, Beringin Teluk Kuantan, Kabupaten Kuantan Singingi, Riau, yang diwakili oleh Turmudi, S.Sit., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rifki Oktora, S.H., sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, dan Mohd. Iqbal Firmanda, S.H., sebagai Analis Hukum Pertanahan yang beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi di Jl. Barangan II, Beringin Teluk Kuantan, Kabupaten Kuantan Singingi, Riau,

Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Tlk



berdasarkan surat kuasa khusus nomor 3/PN/SKH-100/I/2023 tanggal 31 Januari 2023, yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dibawah register Nomor 29/SK/2023/PN.Tlk pada tanggal 31 Januari 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai----- **Turut Tergugat**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 10 Januari 2023 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Tlk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 November 2020 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat, SHM Nomor 447/Sungai Kuning, tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat), Luas 1.000 m², Surat Ukur Nomor: 5376/2015 tanggal 01-10-2015.

Batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Anas

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan dan Amad Taufik

Sebelah Selatan berbatas Jalan

Sebelah Barat Berbatas dengan Shobri

2. Bahwa jual beli dilakukan *dibawah tangan* dengan musyawarah mufakat dan saling percaya, sebagaimana kebiasaan masyarakat Transmigrasi di wilayah Penggugat, Penggugat membayar lunas sejumlah Rp.130.000.000_(seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat sesuai kwitansi 23 oktober 2020, sehingga sejak saat itu sampai saat gugatan *a quo* di daftartarkan ke Pengadilan Negeri Teluk Kuantan objek perkara *a quo* berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada sengketa dan keberatan dari pihak manapun;

3. Bahwa apabila dikaitkan dengan asas jual beli menurut hukum adat, yang mengandung asas terang, tunai, kongkrit maka jual beli antara penggugat dengan Tergugat dapat dikatakan sah menurut hukum;

4. Bahwa Terang maksudnya jelas objek yang diperjual belikan, dalam hal ini objek jual beli adalah sebidang tanah SHM 447/Sungai Kuning, tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat). Tunai adalah pembayaran untuk jual beli, dalam hal ini Penggugat telah membayar lunas sejumlah Rp.130.000.000_(seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat. dan Konkrit adalah telah terjadi kesepakatan antara pembeli menyerahkan uang pembayaran dan penjual menerima pembayaran serta menyerahkan benda atau barang yang di perjual belikan, dalam hal ini Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp.130.000.000_ (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat, dan kemudian Tergugat menyerahkan sebidang tanah SHM 447/Sungai Kuning, tercatat atas nama KHODIJAH/Tergugat.

5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemerintahan Desa Sungai Kuning Nomor: SKNG/XII/2022/470/756 tertanggal 8 Desember 2022 yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara *a quo* di kuasai oleh Penggugat, hingga saat ini tidak pernah ada sengketa atau keberatan dari pihak manapun;

6. Bahwa saat ini Penggugat sangat memerlukan dan hendak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 447/Sungai Kuning yang semula tercatat atas nama KHODIJAH Tergugat) menjadi atas nama TITIN YULIANA LUBIS (Penggugat);

7. Bahwa Pengugat tidak mengetahui lagi alamat dan keberadaan Tergugat meskipun telah Penggugat telusuri, hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya, padahal dalam proses pengurusan balik nama sertifikat, Turut Tergugat mensyaratkan adanya tanda tangan Tergugat sebagai pemilik awal karena masih tercatat atas nama Tergugat, guna pemenuhan prosedur administrasi.

8. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemerintahan Desa Sungai Kuning Nomor: SKNG/470/755 tertanggal 8 Desember 2022 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat tidak berada lagi di Desa Sungai Sirih dan hingga saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya;

9. Bahwa akibat dari tidak diketahuinya alamat dan keberadaan Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah objek perkara;

10. Bahwa perbuatan Tergugat meninggalkan Desa dan tanpa terlebih dahulu menyelesaikan kewajiban hukumnya merupakan suatu kelalaian menyebabkan kerugian terhadap Penggugat atas jual beli tanggal 23 November 2020 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 447/sungai kuning yang sampai saat ini tidak dapat dibalik nama dan/atau pengalihan hak lainnya, sehingga dapat lah dikatakan bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum di atur dalam pasal 1365 KUH Perdata. *"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut."*

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN TIK



Bila dicermati secara saksama dapat di temukan unsur dalam pasal 1365 sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Menimbulkan kerugian;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas, mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang semata tetapi juga meliputi kepatutan dan kepatantasan dalam hidup bermasyarakat, baik itu suatu perbuatan aktif maupun perbuatan pasif dan/atau suatu perbuatan sadar yang dimengerti konsekuensinya maupun suatu kealpaan/kelalaian.

(R. Soebekti – R. Tjitrosudibio. Perbuatan melawan Hukum.)

Bahwa berdasarkan rumusan pasal 1365 KUH Perdata dan Pendapat/ajaran ahli hukum (*Doktrin*) diatas, apabila dihubungkan dengan perbuatan Tergugat yang tidak menunaikan kewajiban hukum, atau karena kealpaan, ketidak cermatan/kelalaian sehingga jelas-jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdata dan Tergugat telah terang dan nyata melakukan Perbutan Melawan Hukum;

12. Bahwa oleh karenanya, melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi, memastikan pemenuhan hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Sungai kuning tercatat atas nama KHODIJAH/Tergugat, Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a *quo* untuk menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Penguasaan tanah berikut Sertifikat selama ini oleh Penggugat, sehingga dapat menjadi dasar pengurusan balik nama dan/atau peralihan hak lainnya di Kantor Turut Tergugat;

13. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 447/Sungai Kuning tersebut tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan tanah berikut sertifikat sudah sejak lama dalam penguasaan Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a *quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam hal ini Penggugat bermohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

- 1.** Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Sah Jual Beli tanggal 23 November 2020 antara Penggugat dengan Tergugat seharga Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah) atas sebidang tanah, SHM Nomor 447/Sungai Kuning, tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat), Luas 1.000 m², Surat Ukur Nomor: 5376/2015 tanggal 01-10-2015, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Anas

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan dan Amad Taufik

Sebelah Selatan berbatas Jalan

Sebelah Barat Berbatas dengan Shobri;

3. Menyatakan Penggugat Pemilik Sah atas sebidang tanah SHM Nomor 447/Sungai Kuning, tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat), Luas 1.000 m², Surat Ukur Nomor: 5376/2015 tanggal 1-10-2015,

4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 447/Sungai Kuning semula tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat) menjadi atas nama TITIN YULIANA LUBIS (Penggugat);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adil nya (*Ex Aequo Et Bono*).

(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut diatas, sementara Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 11 Januari 2023, tanggal 24 Januari 2023, tanggal 21 Februari 2023 dan tanggal 24 Maret 2023 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

(2.3) Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, serta tidak memberitahukan alasan ketidakhadirannya, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak mempergunakan haknya dengan baik di persidangan sehingga beralasan untuk dinyatakan ditinggalkan;

(2.4) Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka mediasi tidak dapat dilakukan;

(2.5) Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dan dinyatakan untuk ditinggalkan, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadirnya Tergugat dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak memberikan jawaban;

(2.7) Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447/Desa Sungai Kuning, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 11 Maret 1996, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5376/2015, atas nama pemegang Khodijah, selanjutnya diberi tanda **P-1** ;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor SKNG/XII/2022/470/750 mengenai penguasaan sebidang tanah yang dikeluarkan Kepala Desa Sungai Kuning pada tanggal 08 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor SKNG/470/755 mengenai Khodijah (Tergugat) alamat terakhir di Desa Sungai Kuning dan tidak diketahui lagi keberadaannya, dikeluarkan pada tanggal 08 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 23 November 2022, tentang Pembayaran sebidang tanah dan pekarangan seluas 1.000 m² dari Titin Yuliana Lubis kepada Khodijah, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Pengecekan Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi yang ditanda tangani secara elektronik oleh Riko Syahrudin, S.H., selanjutnya diberi tanda **P-5**;

(2.8) Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. **ASIK SIROJUDIN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi saat ini bertempat tinggal di Rt. 007 Rw. 002 Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing sejak tahun 1997 diatas tanah sempadan;
- Bahwa saat ini saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing lebih kurang sejak dua tahun yang lalu atau sekitar tahun 2021 dan sebelumnya sekitar tahun 2019 akhir, saksi menjabat sebagai Kasi Pemerintahan Desa Sungai Kuning;
- Bahwa saksi kenal dengan Khodijah dalam perkara tersebut yang dahulunya pernah tinggal di jalur III Desa Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing tepatnya yang saat ini ditempati oleh Titin Yuliana Lubis (Penggugat) yang berada dekat dengan lahan pekarangan objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2020-an, Khodijah tidak bertempat tinggal lagi Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaan atau tempat tinggalnya
- Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Khodijah pada saat ada pesta perkawinan warga di Desa Sungai Kuning sekitar tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual beli atas lahan pekarangan atas objek sengketa, akan tetapi yang mengetahuinya adalah Sdr. Jumadi selaku Kepala Desa Sungai Kuning;
- Bahwa Sdr. Jumadi menyampaikan kepada saksi bahwa terhadap lahan pekarangan atas objek sengketa telah dilakukan jual beli antara Khodijah (Tergugat) dengan Titin Yuliana Lubis (Penggugat) dengan nilai jual beli Rp. 130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah) dengan luas tanah lebih kurang 1000 meter persegi;
- Bahwa Lahan pekarangan yang menjadi objek sengketa yang dijual Khodijah (Tergugat) kepada Titin Yuliana Lubis (Penggugat) tersebut terletak di Rt. 03 Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing;
- Bahwa saksi pernah melihat Alas Hak atas lahan pekarangan objek sengketa tersebut di kantor Desa berupa Foto copy dimana Alas Hak atas lahan pekarangan objek sengketa dengan Nomor 447/ Desa Sungai Kuning atas nama Khodijah;
- Bahwa Khodijah telah berkeluarga atau mempunyai suami, akan tetapi telah meninggal dunia, namun Khodijah semasa perkawinan dengan suaminya tidak ada dikaruniai anak atau keturunan;
- Bahwa selama ini tidak ada yang mempermasalahkan Penggugat menguasai objek sengketa

2. SYAHRONI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Sejak kecil saksi bertempat tinggal di Rt. 003 Rw. 001 Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing diatas tanah sempadan, pendidikan SMP saksi di Jawa, kemudian pada tahun 2015 saksi kembali dan bertempat tinggal lagi di Desa Sungai Kuning hingga saat ini yang jarak tempat tinggal saksi dengan lahan pekarangan yang menjadi objek sengketa lebih kurang 1 (satu) Km dari rumah saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Khodijah dalam perkara tersebut yang dahulunya pernah tinggal di jalur III Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing tepatnya rumah yang saat ini ditempati oleh Titin Yuliana Lubis (Penggugat) yang berada diatas lahan pekarangan objek sengketa dan umur Khodijah seumuran dengan orang tua saksi;

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN TIK

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

- Bahwa Sepengetahuan saksi, Khodijah tidak bertempat tinggal lagi Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaan atau tempat tinggalnya;
- Bahwa Lokasi lahan pekarangan yang menjadi objek sengketa terletak di Rt. 03 Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing;
- Bahwa Saksi terakhir kali ke lokasi lahan pekarangan yang menjadi objek sengketa sekitar seminggu yang lalu, Saksi tahu batas atau sepadan lahan pekarangan yang menjadi objek sengketa yaitu sebelah Utara dengan Ruko Anas, sebelah Timur dengan jalan utama, sebelah Selatan dengan jalan desa dan sebelah Barat dengan tanah Sobri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual beli atas lahan pekarangan objek sengketa antara Khodijah dengan Titin Yuliana Lubis tersebut;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, sejak lahan pekarangan yang menjadi objek sengketa beralih kepada Penggugat Titin Yuliana Lubis, tidak ada pihak atau orang lain yang keberatan hingga saat ini;
- Bahwa Saksi terakhir kali bertemu dengan Khodijah di Desa Sungai Kuning Kec. Singingi Kab. Kuansing tahun 2012 dan sejak tahun 2020 Khodijah tidak lagi bertempat tinggal di Desa Sungai Kuning Kec. Singingi dan tidak tahu dimana keberadaannya saat ini

(2.9) Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak ada mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi;

(2.10) Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

(2.11) Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

(2.12) Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.13) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang, bahwa pada pokoknya maksud dan tujuan Gugatan Penggugat memohon agar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 23 November 2020 terhadap 1 (satu) bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Sungai Kuning, tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat) dengan Luas 1.000 m², sebagaimana dalam Surat Ukur/Gambar situasi Nomor: 5376/2015 tanggal 01-10-2015, dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Anas
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan dan Amad Taufik
- Sebelah Selatan berbatasan Jalan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Shobri;

(selanjutnya disebut “**Objek Perkara**”) dinyatakan sah menurut hukum sehingga Penggugat dapat melakukan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

(3.2) Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-5** dan Saksi-Saksi yaitu **Saksi Asik Sirojudin** dan **saksi Syahroni**;

(3.3) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti tersebut berdasarkan bukti **P-1** berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 447/Desa Sungai Kuning, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 06 Februari 1995, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 5376/2015, diketahui terdapat sebidang tanah seluas 1.000 m² atas nama pemegang hak Khodijah (Tergugat);

(3.4) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4** berupa Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 23 November 2020 telah dilakukan pembayaran atas sebidang tanah dan pekarangan seluas 1.000 m² seharga Rp130.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dari Penggugat kepada Khodijah (Tergugat);

(3.5) Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti **P-2** berupa Keterangan Nomor SKG/XII/2022/470/756, tanggal 08 Desember 2022, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sungai Kuning dan diketahui Penggugat adalah benar orang yang memiliki dan menguasai Objek Perkara berdasarkan surat jual beli tertanggal 23 November 2022 dan hingga saat ini tidak pernah ada sengketa atau keberatan dari pihak manapun atas penguasaan objek perkara;

(3.6) Menimbang, bahwa bukti-bukti surat **P-1 sampai P-4** yang telah Majelis Hakim uraikan diatas juga didukung oleh keterangan saksi ASIK SIJORUDIN dan saksi SYAHRONI yang tinggal diatas tanah sempadan objek perkara, menerangkan Penggugat telah berada dan menguasai objek perkara sampai saat ini dan tidak ada keberatan dari pihak manapun;

(3.7) Menimbang, bahwa dalam hukum adat untuk melakukan perjanjian jual beli harus memenuhi asas secara terang dan tunai, secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan tidak sembunyi-sembunyi tetapi dihadapan pejabat adat yang berwenang atau kepala desa atau saksi-saksi, dalam hal ini jual beli tanah objek perkara diketahui oleh Kepala Desa Sungai Kuning yaitu Jumadi (*vide* bukti **P-2**), sedangkan secara tunai adalah jual beli dilakukan dengan pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak, dalam hal ini pembayaran sejumlah uang sebesar Rp130.000.000.- (Seratus



Tiga Puluh Rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat diikuti pula pemberian 1 (satu) sertifikat tanah kepada Penggugat oleh Tergugat dengan membuat suatu bukti pembayaran Tanah Objek Perkara secara tertulis (*vide* Bukti **P-4**);

(3.8) Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **P-1** sampai **P-4** yang diajukan oleh Penggugat dan keterangan saksi saksi, Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya hingga saat ini sementara disatu sisi Penggugat adalah orang yang telah menguasai objek perkara saat ini, yang mana Penggugat memperoleh Objek Perkara melalui jual beli seharga Rp130.000.000.- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 23 November 2020, maka Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek perkara, yang mana jual beli tersebut telah dilakukan secara terang dan tunai;

(3.9) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2023, diketahui telah terjadi pemecahan pada objek perkara yang bersesuaian dengan bukti **P-5** berupa Surat Pengecekan Sertifikat, Majelis Hakim berpendapat pemecahan pada objek perkara perlu disesuaikan oleh Penggugat pada saat melakukan balik nama terhadap objek perkara;

(3.10) Menimbang, oleh karena telah terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap "**Objek Perkara**" yang diikuti dengan pemberian uang sebesar Rp130.000.000.- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat dan penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh Tergugat kepada Penggugat dan kesepakatan jual beli tersebut tidak bertentangan dengan hukum maka Majelis Hakim berpendapat jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum;

(3.11) Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas objek perkara telah sah menurut hukum maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat untuk menentukan apakah petitum-petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

(3.12) Menimbang, bahwa terhadap petitum 1 yang meminta mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya maka Majelis Hakim terlebih dahulu harus mempertimbangkan seluruh petitum gugatan dari Penggugat dalam perkara *aquo*, sehingga petitum Penggugat angka 1 akan dipertimbangkan setelah seluruh pokok petitum gugatan Penggugat dipertimbangkan;

(3.13) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang meminta sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas "**Objek Perkara**", oleh karena Majelis Hakim telah mempertimbangkan jual beli tersebut telah sah menurut hukum maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan sebagaimana dalam perubahan redaksi amar putusan;



(3.14) Menimbang, terhadap petitum angka 3 yang meminta tanah objek perkara adalah sah milik Penggugat, oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat terhadap “**Objek Perkara**” telah sah menurut hukum maka Majelis hakim berpendapat beralasan hukum untuk menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara dengan memperhatikan pemecahan sebagaimana dalam bukti **P-5**, sehingga petitum angka 3 dapat dikabulkan sebagaimana dalam perubahan redaksi amar putusan;

(3.15) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang meminta Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terlebih dahulu Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

(3.16) Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum perdata lebih dikenal dengan *onrechtmatige daad* sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, di mana untuk dapat menyatakan suatu perbuatan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata, harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya perbuatan yang melawan hukum;
- Harus ada kesalahan pada pelaku;
- Harus ada kerugian;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

(3.17) Menimbang, bahwa melawan hukum (*onrechtmatige*) dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya melanggar hukum tertulis atau undang-undang (*onwetmatige*) saja tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis;

(3.18) Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Turut Tergugat, Penggugat ingin melakukan pengurusan balik nama sertifikat, namun tidak dapat dilakukan karena dalam proses administrasinya Turut Tergugat mensyaratkan adanya tanda tangan Tergugat sebagai pemilik awal karena masih tercatat atas nama Tergugat sedangkan Tergugat tidak diketahui lagi keberadaanya hingga saat ini;

(3.19) Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu meninjau ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan tata cara peralihan hak atas tanah sebagai berikut;

(3.20) Menimbang, berdasarkan pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur:

- (1) **Hak milik, demikian pula setiap peralihan**, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain **harus didaftarkan** menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19;
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.



(3.21) Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur **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;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) **dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi** yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

(3.22) Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria JIS Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ternyata membuat Tergugat selaku penjual memiliki kewajiban untuk terlebih dahulu menyelesaikan proses peralihan hak dan pengurusan balik nama atas "**Objek Perkara**" yang dalam hal ini mengurus pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang, namun Tergugat setelah menjual tanahnya kepada Penggugat tidak berada lagi di Desa Sungai Kuning dan hingga saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaanya yang sehingga berakibat Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama dan Tergugat belum melakukan kewajibannya dalam proses peralihan hak atas tanah atas "**Objek Perkara**" (*Vide* bukti P-1);

(3.23) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena adanya kesalahan Tergugat yang meninggalkan kewajibannya untuk hadir dan menyelesaikan proses peralihan hak dan pengurusan balik nama terhadap "**Objek Perkara**" berupa hadir dalam pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat tidak dapat mengurus pembuatan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dan perbuatan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum Penggugat angka 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

(3.24) Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang meminta Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu, oleh karena jual beli hak atas tanah sebagaimana dalam objek perkara telah sah menurut hukum dan hak milik tanah yang tertuang



dalam objek perkara atas nama pemegang hak Supari telah menjadi hak milik Penggugat serta sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum petitum angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat dapat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi kepentingan hukumnya maka menurut Majelis Hakim perlu diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan balik nama terhadap “**Objek Perkara**”, dan untuk itu Turut Tergugat agar dapat melakukan pencatatan pendaftaran serta peralihan hak atas tanah pada “**Objek Perkara**” menjadi atas nama Penggugat, dengan memperhatikan pemecahan sebagaimana dalam bukti **P-5** maka berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum angka 5 Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

(3.25) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena semua petitum dari Penggugat dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka 1 beralasan hukum dan petitum gugatan penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

(3.26) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (5) Rbg, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

(3.27) Memperhatikan Pasal 149 RBg, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

4. M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 23 November 2020 atas 1 (satu) bidang tanah dengan harga Rp130.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) yang terletak di Desa Sungai Kuning Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447/Desa Sungai Kuning dan dalam Surat Ukur Nomor 5376/2015 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Anas;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Amad Taufik;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Shobri;
3. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Sungai Kuning Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 447/Desa Sungai Kuning dan dalam Surat Ukur Nomor 5376/2015 dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Tk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengan Anas;
- Sebelah timur berbatasan dengan Amad Taufik;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah barat berbatasan dengan Shobri:

adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 447/Sungai Kuning semula tercatat atas nama KHODIJAH (Tergugat) menjadi atas nama TITIN YULIANA LUBIS (Penggugat);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.622.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh dua ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023, oleh kami, TIMOTHEE KENCONO MALYE, S.H. sebagai Hakim Ketua, YOSEP BUTAR BUTAR, S.H., dan SAMUEL PEBRIANTO MARPAUNG, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 Mei 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Ridho, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

YOSEP BUTAR BUTAR, S.H.

TIMOTHEE KENCONO MALYE, S.H.

SAMUEL PEBRIANTO MARPAUNG, S.H.

Panitera Pengganti,

RIDHO, S.H.



Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp1.000.000,00;
anggihan	:	
4.....P	:	Rp40.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp1.478.000,00;
emeriksaan Setempat.....	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8.....V	:	Rp4.000,00;
irtual Account	:	
Jumlah	:	Rp2.622.000,00;
(dua juta enam ratus dua puluh dua ribu Rupiah)		