



**P U T U S A N**

**Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Prp.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Endi Susandi**, bertempat tinggal di RT. 003 Rw. 001 Desa Koto Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Suwinta**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten 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 07 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 15 April 2021 dalam Register Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik nomor : **1160/Kota Baru**, diuraikan lebih lanjut dalam Sertifikat Ukur/Uraian batas tanggal 24 Februari 1992, nomor **7634/1992**, seluas 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) tercatat atas nama **SUWINTA** (Tergugat). Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut 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 tempat tinggal diletakan di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya Program dari Pemerintah tersebut Tergugat mendapat bagian tanah untuk lahan pertanian dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak nomor : **1160/Kota Baru**.
- Bahwa pada tahun 2012 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/250.
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik nama 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 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 tersebut menjadi objek dalam perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

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

- **Primair :**
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan
  2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Pertanian yang dilakukan Penggugat Tergugat pada tahun 2012.
  3. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
  4. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.
- **Subsidiar :**

Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya.  
(ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri dan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan tertanggal 16 April 2021 dan 22 April 2021 dan dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Kab. Rokan Hulu, NIK. 1406060306830003 nama **Endi Susandi**, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda bukti P-----
2. Fotocopy Kartu Keluarga No.1406062509100026 atas nama Kepala Keluarga **Susandi** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Rokan Hulu, tanggal 26-04-2016, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-----
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. **1160/** Desa Kota Baru, tanggal 26 Februari atas nama **Suwinta**, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda bukti P-----
4. Surat Keterangan Kepala Desa Koto Baru Nomor : 140/KB-UM/250 atas nama **Susandi** tertanggal 05 April 2021, yang telah diberi cap setempel, selanjutnya diberi tanda bukti P-----
5. Surat Keterangan Kepala Desa Koto Baru Nomor : 140/KB-UM/249 atas nama **Suwinta** tertanggal 05 April 2021, yang telah diberi cap setempel, selanjutnya diberi tanda bukti P-----

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

1. 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;
  - Bahwa atas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
  - Bahwa SHM tersebut dipegang masing-masing pemilik lahan, akan tetapi bila semua pemilik lahan memiliki SHM sesuai dengan namanya masing-masing;
  - Bahwa masih ada yang menguasai lahan sertifikatnya belum atas nama sendiri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini dimana keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;
- Bahwa pihak-pihak yang lain tidak ada yang keberatan atas lahan yang c oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan terhadap penguasaan Pengguga
- Bahwa pihak koperasi (KUD Sari Usaha Tani) mengetahui bahwa ada ang yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2012;
- Bahwa terhadap sertifikat milik Tergugat dan anggota lainnya ada yang pe dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada terjadi kredit macet atau tidak;
- Bahwa anggota koperasi KUD Sari Usaha Tani ada yang memiliki lebih d (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

2. Sumianto Hidayat, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya meneran 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;
- Bahwa atas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa SHM tersebut dipegang masing-masing pemilik lahan, akan tetapi b semua pemilik lahan memiliki SHM sesuai dengan namanya masing-masing;
- Bahwa masih ada yang menguasai lahan sertifikatnya belum atas nama send
- Bahwa Penggugat membeli lahan dari **Suwinta**;
- Bahwa saat ini dimana keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;
- Bahwa pihak-pihak yang lain tidak ada yang keberatan atas lahan yang c oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan terhadap penguasaan Pengguga
- Bahwa pihak koperasi (KUD Sari Usaha Tani) mengetahui bahwa ada ang yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2012;
- Bahwa terhadap sertifikat milik Tergugat dan anggota lainnya ada yang pe dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada terjadi kredit macet atau tidak;
- Bahwa anggota koperasi KUD Sari Usaha Tani ada yang memiliki lebih d (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

#### 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)



Menimbang, bahwa pada tanggal 30 April 2021 telah dilakukan sidang lapak untuk melihat objek jual beli, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita a sidang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan pemeriksaan perkara aquo;

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa adapun inti dari gugatan Penggugat tersebut adalah ( balik nama sertifikat atas sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus n persegi) yang tercatat atas nama **Suwinta** menjadi Penggugat oleh karena Terg sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat panggilan Terg (relaas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita pada Pengadilan N Pasir Pengaraian sebagaimana relaas panggilan tertanggal 16 April 2021 panggilan umum sebagaimana relaas panggilan umum tanggal 22 April 2021, ; tetapi Tergugat tidak hadir baik sendiri ataupun mengirimkan wakilnya yang sah u itu;

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

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





## 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 2012 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor **1160/Kota 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 sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor **1160/Kota 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 Setia dan 2. Sumianto Hidayat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk dan P-2 yaitu Kartu Keluarga Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat bernama **Endi Susandi** tinggal di Desa Koto Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-3 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor **1160/Kota Baru**, tanggal 26 Februari 1992 atas nama **Suwinta** yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama pemegang Hak **Suwinta**, dan berdasarkan gambar situasi **7634/1992**, tanah terletak di Propinsi Riau, Kab. Rokan Hulu, Kec. Kunto Darussalam, Desa Koto Baru, dengan nomor pendaftaran 387, penggunaan tanah tersebut untuk kebun dengan luas 7.500 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-4 dan P-5 yang pada pokoknya menerangkan **Suwinta** pernah tinggal di Desa Koto Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang keberadaananya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa **Endi Susandi** memperoleh kebun tersebut dari **Suwinta** melalui jual beli tahun 2012 dan 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 7.500 M<sup>2</sup> dengan atas Sertifikat Hak Milik Nomor **1160/Kota Baru** atas nama **Suwinta**, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Koto Baru tersebut dan tidak diketahui dimana saat ini keberadaananya;

#### 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 berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 7.500 M<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan atas Sertifikat Hak Milik Nomor **1160**/Kota Baru atas nama **Suwinta** tersebut sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat 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 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 antara Penggugat dan Tergugat, dimana telah terjadinya peralihan hak dengan jual beli, dimana jual beli tersebut haruslah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat riil dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belum 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 tetapi disaksikan 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 dibarengi dengan penyerahan hak;

Menimbang, bahwa sebagaimana asas hukum yang berlaku, bahwa peralihan hak 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 karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum **angka 2** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkeinginan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor **1160**/Kota Baru 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



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 mendukung pemindahan hak yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan surat bukti 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 2012 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 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 karena sipenjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaan sedangkan sipembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak miliknya 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 Bal Indonesia adalah “Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengak keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut perat yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi”, dan berdasarkan F 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 Not yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya (Pasal KUHPerdata).

2. Akta Resmi (Otentik)

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas bahwa Sertifikat Hak Nomor **1160/Kota Baru** atas nama **Suwinta** tersebut saat ini dikuasai oleh Pengg dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga diku oleh Penggugat dan pengelolaannya diserahkan kepada KUD Sari Usaha Ta Desa Koto Baru dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah sertifikat tersebut pernah ada yang keberatan atas pemilikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena selama dalam penguasaan Penggugat t ada yang keberatan dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang t diketahui domisili atau keberadaannya telah dinyatakan sah dan putusan ini d dijadikan sebagai akta yang tidak dibuat oleh PPAT yaitu oleh Hakim n Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Nomor **1160/Kota Baru** atas nama **Suwinta** menjadi atas nama Penggugat ke k Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, maka terhadap **petitum ang** 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 karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana domisili ataupun tinggalnya, sedangkan dalam perkara ini ada biaya yang secara nyata timbul dari prosesnya, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap biaya yang timbul dari 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 hadir Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor **1160/Kota Baru Atas nama Suwinta** yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2012;
4. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor **1160/Kota Baru Atas nama Suwinta** menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp770.000,00- (tujuh ratus tujuh puluh rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Jumat tanggal 30 April 2021, kami, **Budi Setyawan, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Henry Diputra Nainggolan, S.H.,M.H.**, dan **Nurlaili Wulan Rahmawati, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 72/Pdt.G/2021/PN Prp tanggal 15 April 2021, putusan tersusun.



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

Mei 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersa  
dan dibantu oleh **Suridah, S.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri I  
Pengaraian, dihadiri Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

**BUDI SETYAWAN, S.H**

**NURLAILI WULAN RAHMAWATI, S.H**

Panitera Pengganti,

**SURIDAH, S.H**

Perincian biaya :

Pendaftaran .....	:	Rp. 30.000,00;
PNBP .....	:	Rp. 20.000,00;
Panggilan .....	:	Rp.160.000.00
Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.490.000,00;
ATK .....	:	Rp. 50,000,00;
Materai .....	:	Rp. 10,000,00;
Redaksi .....	:	Rp. 10,000,00;
Jumlah	:	Rp.770.000,00;

(tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah)