



**PUTUSAN**

**Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ahmad Syuhada, RM.**, bertempat tinggal di Tanjung Harapan RT 005 RW 001 Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Geri, S.H., M.H, dan Sugimen S.H., Advokat/Pengacara beralamat kantor di Advokat-Pengacara FIGE & Rekan di Jalan Tuanku Tambusai Nomor 338, Pasir Pengaraian, Kabupaten Rokan Hulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2021, sebagai Penggugat;

Lawan:

**Durajat**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di RT 001 RW 012 Tampan Kelurahan Sido Mulyo Barat, Kecamatan Tandun, 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 10 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 10 September 2021 dalam Register Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa benar penggugat telah membeli sebidang tanah beserta isi tanaman di atasnya kepada tergugat seharga Rp. 35.000.000, - (tiga puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran lunas pembelian tanah lahan pekarangan dengan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 26 April 2012, (Bukti Vide I).

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp



2. Bahwa benar penggugat telah membeli tanah beserta isi di atasnya dengan cara sistem pembayaran diangsur dan sudah dilunasi oleh Penggugat kepada tergugat.
3. Bahwa benar tanah beserta isi di atasnya setelah adanya jual beli antara penggugat dan tergugat jatuhlah hak tersebut kepada penggugat.
4. Bahwa benar Tanah kebun pekarangan yang dibeli penggugat kepada tergugat terletak di RT/RW. 06/02 Dusun Tanjung Harapan, Dengan Luas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) berupa Sertifikat Hak milik Sertifikat No. 23 tertanggal 07 Oktober 1992 A/N DURAJAT, S.pd. (Bukti Vide II).
5. Bahwa benar adapun tanah yang dibeli penggugat kepada tergugat seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Winarso / Tiram
  - Sebelah timur berbatasan dengan Kasmiarto
  - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jahroni
6. Bahwa Benar Sertifikat Hak Milik Nomor : 23 tanggal 07 Oktober 1992 tercatat atas nama **DURAJAT** terletak di Desa Sei Tapung, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 05 Oktober 1992, Nomor 13991/1992, seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) benar dan sah milik Penggugat.
7. Bahwa benar tanah yang dijual tergugat kepada penggugat, diperoleh atau bersumber dari Program Pemerintah yaitu Program Transmigrasi Perpindahan Penduduk dari Pulau Jawa Ke Pulau Sumatera pada tahun 1988 ditempatkan di Desa Sei Tapung, Kecamatan Tandun, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau.
8. Bahwa dengan adanya Program dari Pemerintah tersebut Tergugat mendapatkan bagian tanah untuk lahan pertanian dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik nomor : 23 tanggal 07 Oktober 1992/Desa Sei Tapung.
9. Bahwa benar dalam program transmigrasi pada tahun 1988 wilayah objek tanah milik tergugat dalam wilayah hukum Kabupaten Kampar, selanjutnya dengan adanya perubahan ataupun pemekaran dalam hal ini, objek tersebut sudah menjadi daerah ataupun terletak di Kabupaten Rokan Hulu.



10. Bahwa benar objek dijualbelikan penggugat dan tergugat belum dibalik namakan dari tergugat menjadi penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional Kab. Rokan Hulu.

11. Bahwa benar objek yang diperjualbelikan antara tergugat dan penggugat, sampai saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat.

12. 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, namun keberadaan tergugat sudah tidak ditemukan lagi ataupun diketahui.

13. Bahwa Penggugat sudah berusaha dan berupaya untuk mencari alamat tergugat dan sampai Penggugat menginformasikan kepada Kepala Desa Dayo Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, dimana Penggugat ingin memastikan dimana Keberadaan Tergugat akan tetapi tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Republik Indonesia sampai dimasukkannya Gugatan Penggugat ini ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian.

14. Bahwa berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#), didalam Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, berbunyi sebagai berikut: *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."*

15. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, dapat dipahami bahwa walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah juga menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

16. Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata dikatakan transaksi jual beli sah apabila:

- Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Adanya suatu pokok persoalan tertentu
- Adanya suatu sebab yang tidak terlarang

17. Bahwa secara garis besar pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan diatur dalam pasal 55 PP 24 tahun 1997 yaitu:



- 1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- 2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan 1997, No. 59 pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)

**18.** Bahwa tujuan pembuatan sertifikat tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada pasal (3) yang menjelaskan bahwa tujuan dari sertifikat tanah adalah:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

**19.** Bahwa untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp



diterbitkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku masa pembangunan jangka panjang. Adapun dasar hukum dari Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, menyebutkan bahwa: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat".
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
  - a. Pasal 19 Ayat (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."
  - b. Pasal 23 ayat (1 dan 2) 1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
  - c. Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peralihan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 (Pendaftaran Tanah).
- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN ) Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan.
- 5) Bahwa Penggugat sebagai warga Negara Indonesia yang baik dan tertib administrasi dalam hal ini penggugat ingin melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Rokan Hulu maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
- 6) Bahwa Penggugat memohon kiranya, melalui Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek dalam perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp



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

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli atas tanah kebun perkarangan tersebut sebagaimana didalam Sertifikat Hak Milik Nomor **23** pada tanggal 07 Oktober 1992/Desa Sei Tapung Atas nama **DURAJAT** yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 April 2012 dengan Luas: 2.500 M<sup>2</sup> yang terletak di RT/RW 06/02 Dusun Tanjung Harapan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Winarso / Tiram
  - Sebelah timur berbatasan dengan Kasmiarto
  - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jahroni

**Adalah Sah milik Penggugat**

3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik No. 23 pada tanggal 07 Oktober 1992 yang semula atas nama **DURAJAT** menjadi **AHMAD SYUHADA RM** di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rokan Hulu.
4. Memerintahkan kepada Penitra Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian untuk mengirim salinan putusan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.
5. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada penggugat.

**SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan tertanggal 14 September 2021, 23 September 2021 dan tanggal 7 Oktober 2021;

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

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



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

1. Kartu Tanda Penduduk Kab. Rokan Hulu, NIK. 1406111808720007 atas nama Ahmad Syuhada RM, dan Kartu Keluarga No. 1406111708100054 atas nama Kepala Keluarga Ahmad Syuhada RM telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Sertifikat Hak Milik No. 23/Desa Sei Tapung, tanggal 7 Oktober 1992 atas nama Durajat, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Surat Jual Beli Tanah antara Durajat, S.Pd. dengan Ahmad Syuhada RM tertanggal 26 April 2012, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Surat Keterangan Kepala Desa Dayo Nomor: 470/DD/735 atas nama Durajat tertanggal 27 Agustus 2021, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

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

1. Saksi **Arif Kusnandar**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan juga pekerjaan;
  - Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tahun 2012;
  - Bahwa luas tanah yang dijualbelikan adalah 2500 meter persegi;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat ada dibuatkan surat jual beli;
  - Bahwa saat ini tanah tersebut dikelola oleh Penggugat;
  - Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan surat tanah berupa sertipikat menjadi nama Penggugat;
  - Bahwa letak tanah ada di Desa Dayo Kecamatan Tandun;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut oleh Tergugat diperoleh dari program transmigrasi;
  - Bahwa setelah jual beli tersebut Tergugat pulang ke Jawa dan keberadaannya tidak diketahui lagi;



- Bahwa selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak ada masalah ataupun keributan dari pihak lain;
2. Saksi **Sanei**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan juga pekerjaan;
  - Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tahun 2012;
  - Bahwa luas tanah yang dijualbelikan adalah 2500 meter persegi;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat ada dibuatkan surat jual beli;
  - Bahwa saat ini tanah tersebut dikelola oleh Penggugat;
  - Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan surat tanah berupa sertipikat menjadi nama Penggugat;
  - Bahwa letak tanah ada di Desa Dayo Kecamatan Tandun;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut oleh Tergugat diperoleh dari program transmigrasi;
  - Bahwa setelah jual beli tersebut Tergugat pulang ke Jawa dan keberadaannya tidak diketahui lagi;
  - Bahwa selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak ada masalah ataupun keributan dari pihak lain;
3. Saksi **Muhammad Ikhsan**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan juga pekerjaan;
  - Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tahun 2012;
  - Bahwa luas tanah yang dijualbelikan adalah 2500 meter persegi;
  - Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat ada dibuatkan surat jual beli;
  - Bahwa saat ini tanah tersebut dikelola oleh Penggugat;
  - Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan surat tanah berupa sertipikat menjadi nama Penggugat;
  - Bahwa letak tanah ada di Desa Dayo Kecamatan Tandun;



- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut oleh Tergugat diperoleh dari program transmigrasi;
- Bahwa setelah jual beli tersebut Tergugat pulang ke Jawa dan keberadaannya tidak diketahui lagi;
- Bahwa selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak ada masalah ataupun keributan dari pihak lain;

**4. Saksi M. Zainal Arifin**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan juga pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tahun 2012;
- Bahwa luas tanah yang dijualbelikan adalah 2500 meter persegi;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat ada dibuatkan surat jual beli;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan surat tanah berupa sertipikat menjadi nama Penggugat;
- Bahwa letak tanah ada di Desa Dayo Kecamatan Tandun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut oleh Tergugat diperoleh dari program transmigrasi;
- Bahwa setelah jual beli tersebut Tergugat pulang ke Jawa dan keberadaannya tidak diketahui lagi;
- Bahwa selama Penggugat mengelola tanah tersebut tidak ada masalah ataupun keributan dari pihak lain;

Menimbang, bahwa pada tanggal 29 Oktober 2021 telah dilakukan sidang lapangan untuk melihat objek jual beli, yang selengkapya sebagaimana dalam berita acara sidang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara lisan 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 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 balik nama atas sebidang tanah seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) yang tercatat atas nama Durajat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung antara Penggugat dengan Durajat yang dilakukan tahun 2012 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 pertama tertanggal 14 September 2021, relas panggilan umum kedua tertanggal 23 September 2021, dan relas panggilan umum ketiga tertanggal 7 Oktober 2021 akan tetapi Tergugat tidak hadir baik sendiri ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan tenggang waktu pemanggilan yang dilakukan terhadap Tergugat telah sesuai dengan 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 2012 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertipikat 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung 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-4 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Arif Kusnandar, 2. Sanei, 3. Muhammad Ikhsan, dan 4. M Zainal Arifin;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Penggugat yang pada pokoknya menerangkan Penggugat bernama Ahmad Syuhada RM dan tinggal di Tanjung Harapan RT 005 RW 001 Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung, tanggal 7 Oktober 1992 atas nama Durajat yang pada pokoknya menerangkan Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama pemegang Hak Durajat, dan berdasarkan gambar situasi No. 13991/1992, tanah terletak di Provinsi Riau, Kabupaten Rokan Hulu, Kecamatan Tandun, Desa Sei Tapung, dengan nomor pendaftaran 905, penggunaan tanah tersebut untuk lahan perkarangan dengan seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-4 yang pada pokoknya menerangkan Durajat pernah tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan dapat diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli kebun lahan pekarangan seluas seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan atas alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung atas nama Durajat, akan tetapi berdasarkan bukti surat P-4 tersebut di atas Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Dayo dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 2.500 M<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung atas nama Durajat tersebut sejak jual beli tahun 2012 sampai dengan saat ini telah dikuasai



dan dikelola oleh Penggugat dan belum pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang lapangan terhadap tanah yang menjadi objek jual beli, diketahui bahwa lahan tersebut saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan selama penguasaan dan pengelolaan tersebut tidak ada yang keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli diantara Penggugat dan Tergugat, dimana telah terjadinya peralihan hak dengan cara jual beli, dimana jual beli tersebut haruslah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat Riil dimaksudkan adanya perjanjian tertulis atas jual beli tersebut, sedangkan sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi diketahui oleh kepala Desa Dayo atau saksi – saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi sifat tunai dan terang atau telah terjadi jual beli dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana asas hukum yang berlaku, bahwa pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi oleh hukum dan sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dalam hal ini adalah pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi oleh hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena cara kepemilikan atas bidang tanah tersebut dilakukan dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum **angka 2** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkehendak untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung 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-4 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 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 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 si penjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya, sedangkan si pembeli berkeinginan untuk membaliknamakan Sertipikat 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 si pembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT untuk keperluan balik nama Sertipikat 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.",



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

1. Akta Di bawah Tangan (*Onderhands*)

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

2. Akta Resmi (Otentik)

Yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu (Pasal 1868 KUHPerdata). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah didalam putusan ini, maka putusan ini dapat 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung atas nama Durajat tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik tersebut juga dikuasai dan dikelola oleh Penggugat, dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah berSertipikat tersebut tidak pernah ada yang keberatan atas pemilikan dan penguasaan 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 23/Desa Sei Tapung atas nama Durajat 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 gugatan Penggugat angka 4 yang meminta memerintahkan kepada Penitran Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian untuk mengirim salinan putusan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, oleh karena di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tara Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 50 ayat (1) disebutkan

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



bahwa Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat, berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sudah merupakan kewajiban Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan dalam peralihan hak atas tanah untuk menyampaikan putusan ini apabila sudah berkekuatan hukum tetap untuk dilakukan peralihan melalui Kantor Pertanahan setempat sehingga **petitum angka 4** patut untuk ditolak;

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 5 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

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 atas tanah kebun perkarangan tersebut sebagaimana didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 23 pada tanggal 07 Oktober 1992/Desa Sei Tapung Atas nama DURAJAT yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 April 2012 dengan Luas: 2.500 M<sup>2</sup> yang terletak di RT/RW 06/02 Dusun Tanjung Harapan dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah utara berbatasan dengan Winarso/Tiram;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Kasmiarto;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jahroni;

Adalah Sah milik Penggugat;

*Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik Nomor 23 pada tanggal 07 Oktober 1992 yang semula atas nama DURAJAT menjadi AHMAD SYUHADA RM di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Rokan Hulu;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp1.850.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Senin, tanggal 22 November 2021, oleh kami, Aurora Quintina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rudy Cahyadi, S.H. dan Geri Caniggia, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 24 November 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh, Suridah, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihadiri Penggugat dan tanpa hadirnya Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rudy Cahyadi, S.H.

Aurora Quintina, S.H., M.H.

Geri Caniggia, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Suridah, S.H.

Rincian Biaya Perkara Perdata Nomor : 253/Pdt.G/2021/PN Prp sbb:

1. Pendaftaran : Rp30.000,00;

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 253/Pdt.G/2021/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.	ATK	:	Rp50.000,00;
3.	Panggilan	:	Rp240.000,00;
4.	PNBP Panggilan	:	Rp20.000,00;
5.	Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.500.000,00;
6.	Materai	:	Rp10.000,00;
7.	Redaksi	:	Rp10.000,00; +
Jumlah			Rp1.850.000,00;

(satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)