



PUTUSAN
Nomor 39/Pdt.G/2019/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:

Budiman Aruan, bertempat tinggal di RT.006, RW.0002, Desa Pagar Mayang, Kec. Tambusai Utara, Kab. Rokan Hulu, sebagai-----**Penggugat**;

Lawan:

1. **Tarman**, bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagai -----**Tergugat I**;
2. **Sawal**, bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagai -----**Tergugat II**;
3. **Pajar**, bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagai -----**Tergugat III**;
4. **Yayuk**, bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagai -----**Tergugat IV**;
5. **Hadi Pawiro**, bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, sebagai -----**Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 10 September 2019 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp, telah mengajukan gugatan yang setelah diperbaiki sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2005, bertempat di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, penggugat telah melaksanakan transaksi jual beli tanah dengan tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat Vatas 5 (lima) bidang tanah pekaranganyang terletak di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik nomor 1078/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2193/1988, seluas 7.500M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **TARMAN**.
2. Sertipikat Hak Milik nomor 886/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2001/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **SAWAL**.
3. Sertipikat Hak Milik nomor 1084/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2199/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **PAJAR**.
4. Sertipikat Hak Milik nomor 1154/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2269/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **YAYUK**.
5. Sertipikat Hak Milik nomor 881/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 1996/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **HADI PAWIRO**.

Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan Undang-undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap.

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa transaksi Jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Pagar Mayang dengan nomor: 470/UM/VII-2019/67 sampai dengan 470/UM/VII-2019/71 Tanggal 09 Juli 2019.
- Bahwa atas dasar jual beli tersebut, maka penggugat hendak membalik namakan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat V menjadi atas nama Penggugat.
- Bahwa untuk memenuhi prosedur peralihan hak atas tanah tersebut, kiranya Pengadilan Negeri Pasir Pengaraean memberikan wewenang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu untuk membalik namakan sertipikat tersebut ke atas nama penggugat.
- Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, penggugat memohon dengan penuh hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Pasir Pengaraean berkenan memeriksa dan memutuskan :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sepenuhnya.
2. Menyatakan sah nya jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 2005 tersebut.
3. Menyatakan Putusan ini sebagai pengganti Akta Jual Beli antara Penggugat dengan para tergugat.
4. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu agar mencatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu, guna untuk membalik namakan sertipikat tersebut dari nama para tergugat menjadi atas nama penggugat.
5. membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada para Tergugat.

Apabila Pengadilan Negeri Pasir Pengaraean berpendapat lain:

- Subsidair:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap sendiri sedangkan Para Tergugat tidak datang menghadap dan tidak ada mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan tertanggal 10 September 2019, Panggilan Umum tertanggal 13 september 2019 dan 15 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa terhadap ketidak hadirannya Para Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, namun tidak datang menghadap di

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tanpa alasan dan pemberitahuan yang jelas serta tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tergugat tidak akan mempergunakan haknya dipersidangan, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan ada perbaikan pada gugatannya tersebut sebagaimana diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu tertanggal 01-08-2012 atas nama Budiman Aruan, dengan NIK. 1406092403680001, **diberi tanda--P-1;**
2. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu tertanggal 07-08-2012 atas nama Melda Ratna Dewi dengan NIK. 1406094109730002, **diberi tanda -----P-2;**
3. Kartu Keluarga No. 1406090904070022 atas nama kepala keluarga Budiman Aruan, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Rokan Hulu tertanggal 15-03-2017, **diberi tanda-----P-3;**
4. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/67 tertanggal 9 Juli 2019 **diberi tanda-----P-4;**
5. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/77 tertanggal 9 Juli 2019, **diberi tanda-----P-5;**
6. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/68 tertanggal 9 Juli 2019 **diberi tanda-----P-6;**
7. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/78 tertanggal 9 Juli 2019, **diberi tanda-----P-7;**
8. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/69 tertanggal 9 Juli 2019 **diberi tanda-----P-8;**
9. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/79 tertanggal 9 Juli 2019 **diberi tanda-----P-9;**
10. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/70 tertanggal 9 Juli 2019, **diberi tanda-----P-10;**
11. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/80 tertanggal 9 Juli 2019, **diberi tanda-----P-11;**
12. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/71 tertanggal 9 Juli 2019, **diberi tanda-----P-12;**

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor 470/UM/VII-2019/81 tertanggal 9 Juli 2019, **diberi tanda-----P-13;**
14. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1078 Desa Batang Kumu, Kecamatan Tambusai Kabupaten Kampar atas nama TARMAN, **diberi tanda-----P-14;**
15. Sertifikat Hak Milik, Nomor 886 Desa Batang Kumu, Kecamatan Tambusai Kabupaten Kampar atas nama SAWAL, **diberi tanda-----P-15;**
16. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1084 Desa Batang Kumu, Kecamatan Tambusai Kabupaten Kampar atas nama PAJAR, **diberi tanda-----P-16;**
17. Sertifikat Hak Milik, Nomor 1154 Desa Batang Kumu, Kecamatan Tambusai Kabupaten Kampar atas nama YAYUK, **diberi tanda-----P-17;**
18. Sertifikat Hak Milik, Nomor 881 Desa Batang Kumu, Kecamatan Tambusai Kabupaten Kampar atas nama HADI PAWIRO, **diberi tanda -----P-18;**

Bukti-bukti surat yang diperlihatkan dipersidangan tersebut fotocopynya telah diserahkan untuk dilampirkan didalam berkas dan masing-masing telah diberi meterai cukup dan masing-masing fotocopy telah disesuaikan dengan aslinya kecuali **bukti P-4** sampai dengan **bukti P-13** Penggugat menyerahkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. **Saksi KALITU**, di bawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah Para Tergugat lebih kurang tahun 2005 ;
- Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang masih penggugat yang menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat pada saat tanah tersebut masih dikelola oleh PT. MAN ;
- Bahwa saksi mengetahui semua pemilik tanah yang dibeli Penggugat dulunya adalah warga transmigran di desa Pagar Mayang ;
- Bahwa sekarang Para Tergugat tidak lagi bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, dan saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Para Tergugat saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Penggugat Luasnya 7.500M2 dari masing-masing Tergugat ;
- Bahwa dasar surat kepemilikan atas tanah yang dibeli Penggugat adalah Surat Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang bermasalah ataupun keberatan atas tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Sertifikat tanah tersebut masih atas nama pemilik awal yaitu masing-masing Tergugat;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut saksi mengetahuinya ;

Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli tidak dihadapan Notaris ;
- Bahwa saksi juga memiliki lahan/tanah dilokasi yang tidak jauh dari tanah Penggugat tersebut;

2. Saksi SURONO, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah Para Tergugat lebih kurang tahun 2005 ;
- Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang masih penggugat yang menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat pada saat tanah tersebut masih dikelola oleh PT. MAN ;
- Bahwa saksi mengetahui semua pemilik tanah yang dibeli Penggugat dulunya adalah warga transmigran di desa Pagar Mayang ;
- Bahwa sekarang Para Tergugat tidak lagi bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, dan saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Para Tergugat saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Penggugat Luasnya 7.500M2 dari masing-masing Tergugat ;
- Bahwa dasar surat kepemilikan atas tanah yang dibeli Penggugat adalah Surat Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain yang bermasalah ataupun keberatan atas tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Sertifikat tanah tersebut masih atas nama pemilik awal yaitu masing-masing Tergugat;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut saksi mengetahuinya ;
- Bahwa jual beli tidak dihadapan Notaris ;
- Bahwa saksi juga memiliki lahan/tanah dilokasi yang tidak jauh dari tanah Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Nopember 2019 telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat (sidang lapangan) dan ditemukan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa diatas tanah tersebut tumbuh tanaman kelapa sawit yang diduga berumur 15-an tahun;
- Bahwa tanah tersebut di kuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan cukup dan tidak ada mengajukan apapun lagi kepersidangan dan mohon untuk segera diputus perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Persidangan perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat;

Menimbang, bahwa pemanggilan terhadap Para Tergugat telah dilakukan secara patut relaas panggilan tertanggal 10 September 2019, Panggilan Umum tertanggal 13 september 2019 dan 15 Oktober 2019, namun Para Tergugat tidak datang menghadap di persidangan tanpa pemberitahuan ataupun alasan yang jelas dan tidak pula menunjuk kuasanya yang sah untuk mewakilinya dalam persidangan, maka pemeriksaan perkara dilakukan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya Terdakwa (Verstek);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum dan tidak melawan hak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada tahun 2005, bertempat di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, penggugat telah melaksanakan transaksi jual beli tanah dengan tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV dan tergugat Vatas 5 (lima) bidang tanah pekaranganyang terletak di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik nomor 1078/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2193/1988, seluas 7.500M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **TARMAN**.
2. Sertipikat Hak Milik nomor 886/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2001/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **SAWAL**.
3. Sertipikat Hak Milik nomor 1084/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2199/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **PAJAR**.
4. Sertipikat Hak Milik nomor 1154/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor

Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2269/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **YAYUK**.

5. Sertipikat Hak Milik nomor 881/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 1996/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **HADI PAWIRO**.

Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan Undang-undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu jual beli Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah;

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-18 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Kalitu dan 2. Surono;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** dan **P-3** Penggugat adalah benar bertempat tinggal di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4, P-6, P-8, P-10, dan P-12** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bukti P-4, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/67 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Budiman Aruan memiliki dan menguasai 1 (satu) bidang tanah di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu dengan bukti kepemilikan Setifikat Hak Milik Nomor 1078/Batang Kumu atas nama Tarman, yang diperolehnya melalui jual beli dari Tarman pada tahun 2005;
- Bukti P-6, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/68 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Budiman Aruan memiliki dan menguasai 1 (satu) bidang tanah di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu dengan bukti kepemilikan Setifikat Hak Milik Nomor 886/Batang Kumu atas nama Sawal, yang diperolehnya melalui jual beli dari Tarman pada tahun 2005;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-8, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/69 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Budiman Aruan memiliki dan menguasai 1 (satu) bidang tanah di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu dengan bukti kepemilikan Setifikat Hak Milik Nomor 1084/Batang Kumu atas nama Pajar, yang diperolehnya melalui jual beli dari Tarman pada tahun 2005;
- Bukti P-10, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/70 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Budiman Aruan memiliki dan menguasai 1 (satu) bidang tanah di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu dengan bukti kepemilikan Setifikat Hak Milik Nomor 1154/Batang Kumu atas nama Yayuk, yang diperolehnya melalui jual beli dari Tarman pada tahun 2005;
- Bukti P-12, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/71 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Budiman Aruan memiliki dan menguasai 1 (satu) bidang tanah di Desa Pagar Mayang, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu dengan bukti kepemilikan Setifikat Hak Milik Nomor 881/Batang Kumu atas nama Hadi Prawiro, yang diperolehnya melalui jual beli dari Tarman pada tahun 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, P-6, P-8, P-10 dan P-12 dan dihubungkan dengan keterangan saksi Kalitu dan saksi Surono tersebut bahwa Penggugat telah membeli tanah-tanah sebagai mana tersebut dalam gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bukti P-5, P-7, P-9, P-11 dan P-13 diatas pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bukti P-5, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/77 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Tarman dulu pernah tinggal di Desa Pagar Mayang dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;
- Bukti P-7, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/78 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya

Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan Sawal dulu pernah tinggal di Desa Pagar Mayang dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;

- Bukti P-9, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/79 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Pajar dulu pernah tinggal di Desa Pagar Mayang dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;
- Bukti P-11, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/80 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Yayuk dulu pernah tinggal di Desa Pagar Mayang dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;
- Bukti P-13, Surat Keterangan Kepala Desa Pagar Mayang Nomor : 470/UM/VII-2019/81 tanggal 9 Juli 2019, pada pokoknya menerangkan Hadi Pawiro dulu pernah tinggal di Desa Pagar Mayang dan sekarang tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pasal 142 ayat (3) Rbg disebutkan *"Bila tempat tinggal tergugat tidak dikenal, dan juga tempat kediaman yang sebenarnya tidak dikenal atau maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal salah satu dari para Penggugat"* maka dengan memperhatikan bukti P-5, P-7, P-9, P-11 dan P-13 serta keterangan saksi-saksi tersebut, bahwa para Tergugat tidak lagi diketahui dimana keberadaannya dan sudah tepat Penggugat yang tinggal di Desa Pagar Mayang mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, saat ini Penggugat yang menguasai dan mengelola tanah serta tanaman yang ada diatas tanah para Tergugat tersebut dan terhadap tanah tersebut selama ini tidak ada pihak yang keberatan dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menerangkan bahwa Penggugat telah membeli tanah para Tergugat pada tahun 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap alat bukti tersebut diatas, bahwa benar telah terjadi jual beli diantara Penggugat dan Para Tergugat, dimana telah terjadinya peralihan hak dengan cara jual beli, dimana jual beli tersebut haruslah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat riil dimaksudkan adanya perjanjian tertulis atas jual beli tersebut, sedangkan sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi disaksikan oleh kepala desa atau saksi – saksi ;

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Para Tergugat telah memenuhi sifat tunai dan terang atau telah terjadi jual beli dibawah tangan yang menurut saksi-saksi disaksikan sendiri oleh mereka;

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 Para Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum **point 2** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dinyatakan sah menurut hukum, sedangkan Para Tergugat saat ini sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya dan dengan memperhatikan bukti P14 sampai dengan P-18 tersebut sertifikat-sertifikat hak milik Para Tergugat tersebut ada pada Penggugat dan belum pernah dibaliknamakan oleh Penggugat, maka terhadap sertifikat-sertifikat berikut :

1. Sertipikat Hak Milik nomor 1078/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2193/1988, seluas 7.500M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **TARMAN**.
2. Sertipikat Hak Milik nomor 886/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2001/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **SAWAL**.
3. Sertipikat Hak Milik nomor 1084/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2199/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **PAJAR**.
4. Sertipikat Hak Milik nomor 1154/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2269/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **YAYUK**.
5. Sertipikat Hak Milik nomor 881/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 1996/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **HADI PAWIRO**.

Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mebutuhkan Akta Jual beli agar dapat dilakukan proses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang, dibutuhkan suatu akta jual beli antara pembeli dan penjual;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum, sedangkan Para Tergugat tidak lagi diketahui dimana keberadaannya, maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa putusan ini dapat dinyatakan sebagai pengganti Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, oleh karenanya terhadap petitum gugatan Penggugat **point 3** beralasan hukum dan dapat dikabulkan dengan penambahan pada redaksinya tanpa merubah maksud dan tujuan dari petitum tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat **point 4**, oleh karena adalah merupakan kewajiban sipembeli untuk melaporkan perubahan nama atau membalik namakan sertifikat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang, sehingga tidak ada kewajiban Pengadilan untuk mengirimkan salinan putusan ini kepada kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, akan tetapi oleh karena Majelis Hakim merasa perlu agar Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu untuk mencatatkan balik nama sertifikat tersebut, maka terhadap petitum point 4 tersebut dapat dikabulkan dengan perbaikan pada redaksinya dengan tidak merubah maksud dan tujuannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, akan tetapi oleh karena Para Tergugat sebagaimana dijelaskan diatas sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas oleh karena ternyata Para Tergugat meskipun telah dipanggil dengan patut namun tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, sedangkan tidak hadirnya tersebut tanpa alasan dan penjelasan yang jelas dan sah, serta ternyata gugatan Penggugat tersebut beralasan dan tidak melawan hak, maka Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tersebut harus dinyatakan tidak hadir, dan gugatan Penggugat tersebut harus dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);

Mengingat Pasal 149 ayat (1) Rbg serta ketentuan hukum yang berkaitan lainnya;

MENGADILI:

Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil untuk menghadap kepersidangan secara sah dan patut akan tetapi tidak pernah hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (verstek);
3. Menyatakan sahnya jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 2005 antara Penggugat dengan Para Tergugat;
4. Menyatakan Putusan ini sebagai pengganti Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap sertifikat hak milik sebagai berikut :
 - Sertipikat Hak Milik nomor 1078/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2193/1988, seluas 7.500M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **TARMAN**.
 - Sertipikat Hak Milik nomor 886/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2001/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **SAWAL**.
 - Sertipikat Hak Milik nomor 1084/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2199/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **PAJAR**.
 - Sertipikat Hak Milik nomor 1154/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2269/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **YAYUK**.
 - Sertipikat Hak Milik nomor 881/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 1996/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **HADI PAWIRO**.
5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu agar mencatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu, guna untuk membaliknamakan sertifikat-sertifikat tersebut dari nama Para Tergugat menjadi atas nama Penggugat, yaitu :
 - Sertipikat Hak Milik nomor 1078/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor

Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2193/1988, seluas 7.500M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **TARMAN**.

- Sertipikat Hak Milik nomor 886/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2001/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **SAWAL**.
- Sertipikat Hak Milik nomor 1084/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2199/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **PAJAR**.
- Sertipikat Hak Milik nomor 1154/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 2269/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **YAYUK**.
- Sertipikat Hak Milik nomor 881/Batang Kumu, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 01 Desember 1988, nomor 1996/1988, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi), tercatat atas nama **HADI PAWIRO**.

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir Rp.3.056.000,00 (tiga juta lima puluh enam ribu rupiah).

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Senin tanggal 18 Nopember 2019, oleh kami, Irpan Hasan Lubis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Budi Setyawan, S.H. dan Adil Matogu Franky Simarmata, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 39/Pdt.G/2019/PN Prp tanggal 10 September 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 Nopember 2019, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suridah, S.H., Panitera Pengganti dan dengan dihadiri Penggugat dan tanpa hadirnya Para Tergugat..

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BUDI SETYAWAN, S.H.

IRPAN HASAN LUBIS, S.H.

Halaman 14 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 39/Pdt.G/2019/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)



ADIL MATOGU FRANKY SIMARMATA, S.H.

Panitera Pengganti,

SURIDAH, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3. Proses	:	Rp.50.000,00;
4. PNBP (Pendaftaran dan Panggilan Pertama)	:	Rp.90.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.900.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
Jumlah	:	Rp3.056.000,00;

(Tiga Juta Lima Puluh Enam Ribu Rupiah)