



PUTUSAN

Nomor 255/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, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tanggal Lahir, Indramayu, 18 Agustus 1972, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Tanjung Harapan, RT 005, RW 001, Desa Dayo, Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, Prov. Riau, dalam hal ini telah memilih kediaman/domisili hukum pada kantor kuasanya tersebut dibawah ini, selanjutnya mengangkat dan menyatakan memberikan kuasa kepada **GERI, SH, MH dan SUGIMEN, SH** yang kesemuanya merupakan Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat–Pengacara FIGE & Rekan, yang beralamat di Jalan Tuanku Tambusai, No.338, Hp. 081378695226 Pasir Pengaraian, Kabupaten Rokan Hulu, Propinsi Riau. Baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.42/LAW/PDT/FIGE/10/2021 yang telah didaftarkan pada buku register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada Jumat tanggal 10 September 2021 dengan Nomor Register 132/SK/Pdt/2021/PN. Prp, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **SUGANDI**, laki-laki, umur 61 Tahun, dahulu bertempat tinggal di alamat Desa Sei Tapung, Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau, sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **SUTIYO**, tempat/tanggal lahir Wonosobo/06 Februari 1957, Beralamat di RT.009, RW.002 Tanjung Harapan, Desa Dayo, Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Secara bersama-sama di dalam perkara ini disebut sebagai **Para Tergugat**;
Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 255/Pdt.G/2021/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa benar Sertifikat Hak milik Sertifikat No. 161 tertanggal 26 Desember 1994 A/N SUGANDI adalah milik Tergugat I (Vide. Bukti P I);
- Bahwa benar Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, dan tanah tersebut berpindah alih menjadi milik Tergugat II;
- Bahwa benar setelah Tergugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat I dengan system pembayaran cash lalu Tergugat II menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa benar penggugat telah membeli sebidang tanah kepada tergugat II seharga Rp. 155.000.000, - (seratus lima puluh lima juta rupiah) dengan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2019, (Bukti Vide II);
- Bahwa benar penggugat telah membeli tanah dengan cara sistem pembayaran CASH atau pun Tunai;
- Bahwa benar tanah tersebut setelah adanya jual beli antara penggugat dan tergugat II jatuhlah hak tersebut kepada penggugat;
- Bahwa benar Tanah yang dibeli penggugat kepada tergugat terletak di Desa Dayo, kecamatan Tandun, Kabupaten Kampar. Dengan Luas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) berupa Sertifikat Hak milik Sertifikat No. 161 tertanggal 26 Desember 1994 A/N SUGANDI. (Bukti Vide III);
- Bahwa benar adapun tanah yang dibeli penggugat kepada tergugat seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Rahmanto;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Arif Kusnandar;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Ahmad Syuhada RM
- Bahwa Benar Sertifikat Hak Milik Nomor : 161 tertanggal 26 Desember 1994 tercatat atas nama SUGANDI terletak di Desa Dayo, kecamatan Tandun, Kabupaten Kampar, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 04 Desember 1991, Nomor 35997/1991, seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) benar dan sah milik Penggugat;
- Bahwa benar tanah yang dijual tergugat I kepada Tergugat II lalu Tergugat II menjual kembali kepada penggugat, diperoleh atau bersumber dari program

Halaman 2 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintah Transmigrasi yaitu Perpindahan Penduduk dari Pulau Jawa Ke Pulau Sumatera pada tahun 1988 ditempatkan di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau;

- Bahwa dengan adanya Program dari Pemerintah tersebut Tergugat I mendapatkan bagian tanah untuk lahan pertanian dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik nomor : 161 tertanggal 26 Desember 1994/Desa Dayo;
- Bahwa benar dalam program transmigrasi pada tahun 1988 wilayah objek tanah milik tergugat I 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;
- Bahwa benar objek dijualbelikan Tergugat I kepada Tergugat II, lalu Tergugat II dijualbelikan kepada penggugat belum dibalik namakan dari tergugat I menjadi penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional Kab. Rokan Hulu;
- Bahwa benar objek yang diperjualbelikan antara tergugat II dan penggugat, sampai saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, namun keberadaan tergugat I sudah tidak ditemukan lagi ataupun diketahui;
- Bahwa Penggugat sudah berusaha dan berupaya untuk mencari alamat tergugat I dan sampai Penggugat menginformasikan kepada Kepala Desa Dayo Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, dimana Penggugat ingin memastikan dimana Keberadaan Tergugat I akan tetapi tidak diketahui keberadaannya di seluruh Wilayah Republik Indonesia sampai dimasukkannya Gugatan Penggugat ini ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian;
- 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"*;
- 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;
- Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata dikatakan transaksi jual beli sah apabila:

Halaman 3 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Adanya suatu pokok persoalan tertentu
- Adanya suatu sebab yang tidak terlarang
- 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 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);
- 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.
- Bahwa untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan Peraturan

Halaman 4 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sahnyanya 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.
- 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 I 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;
 - 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;

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 161 tertanggal 26 Desember 1994 /Desa Dayo

Halaman 5 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas nama SUGANDI yang yang dijualbelikan antara tergugat I kepada tergugat II, lalu Tergugat II kepada Penggugat pada surat jual beli tanggal 10 September 2019 dengan Luas: 7.500 M2 ((tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Rahmanto
- Sebelah timur berbatasan dengan Arif Kusnandar
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan
- Sebelah barat berbatasan dengan Ahmad Syuhada RM

Adalah Sah milik Penggugat

3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik 161 tertanggal 26 Desember 1994 yang semula atas nama SUGANDI 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 yaitu tanggal 22 September 2021, untuk Penggugat hadir bersama Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan umum dan relaas panggilan tertanggal 13 September 2021 dan 14 September 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa mengingat ketentuan Pasal 150 RBg maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Panitera Pengganti untuk menyuruh Jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil kembali Para Tergugat, dan sidang ditunda sampai dengan tanggal 6 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu tanggal 6 Oktober 2021, untuk Penggugat hadir bersama Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan umum dan relaas panggilan tertanggal 23 September 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 6 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

1. Fotocopy Kartu Keluarga No. 1406111708100054 atas nama Kepala Keluarga Ahmad Syuhada RM yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 19-04-2012, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Kab. Rokan Hulu, NIK. 1406111808720007 atas nama Ahmad Syuhada RM, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 161 tanggal 26 Desember 1994 atas nama Sugandi, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Surat Jual Beli Tanah tertanggal 10 September 2019 antara Ahmad Syuhada RM dengan Sutiyo (Tergugat II), telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Surat Keterangan Tidak Berdomisili dari Kepala Desa Dayo, Kecamatan Tandun Nomor: 470/DD/734 atas nama SUGANDI tertanggal 05 April 2021, yang telah diberi cap setempel, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

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

1. **ARIF KUSNANDAR**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi merupakan sepadan tanah dengan Penggugat Ahmad Syuhada RM;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan baik dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat telah membeli tanah objek perkara yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun dari Tergugat II, yang mana tanah tersebut berbatas sepadan dengan tanah milik saksi;
 - Bahwa adapun sepadan tanah tersebut antara lain :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Rahmanto;

Halaman 7 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur berbatasan dengan Arif Kusnandar
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat Ahmad Syuhada RM;

- Bahwa adapun luas tanah objek perkara adalah seluas 75 m x 100 m (7.500 m²);
- Bahwa adapun alas hak atas tanah tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih atas nama Sugandi (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi Sugandi merupakan pemilik pertama tanah tersebut yang memperoleh tanah tersebut dari program transmigrasi pemerintah, dan selanjutnya Sugandi menjual tanah tersebut kepada Sutiyo selaku Tergugat II, dan terakhir Sutiyo menjual tanah tersebut kepada Penggugat Ahmad Syuhada RM seharga Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) pada tahun 2019;
- Bahwa saat ini Sugandi tidak diketahui keberadaannya, dikarenakan sudah lama tidak bertempat tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun;
- Bahwa saat ini tanah objek perkara berada di bawah pengelolaan Penggugat dan dipergunakan untuk lahan pondok pesantren milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui maksud Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah objek perkara adalah untuk membalik namakan SHM Nomor 161 dari semula atas nama Tergugat I untuk dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Ahmad Syuhada RM;

Atas keterangan saksi, Penggugat membenarkan seluruh keterangan saksi;

2. **SANEI**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan baik dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat telah membeli tanah objek perkara yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun dari Tergugat II, yang mana tanah tersebut berbatas sepadan dengan :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Rahmanto;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Arif Kusnandar
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat Ahmad Syuhada RM;
- Bahwa adapun luas tanah objek perkara adalah seluas 75 m x 100 m (7.500 m²);

Halaman 8 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun alas hak atas tanah tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih atas nama Sugandi (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi Sugandi merupakan pemilik pertama tanah tersebut yang memperoleh tanah tersebut dari program transmigrasi pemerintah, dan selanjutnya Sugandi menjual tanah tersebut kepada Sutiyo selaku Tergugat II, dan terakhir Sutiyo menjual tanah tersebut kepada Penggugat Ahmad Syuhada RM seharga Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) pada tahun 2019;
- Bahwa saat ini Sugandi tidak diketahui keberadaannya, dikarenakan sudah lama tidak bertempat tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun;
- Bahwa saat ini tanah objek perkara berada di bawah pengelolaan Penggugat dan dipergunakan untuk lahan pondok pesantren milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui maksud Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah objek perkara adalah untuk membalik namakan SHM Nomor 161 dari semula atas nama Tergugat I untuk dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Ahmad Syuhada RM;

Atas keterangan saksi, Penggugat membenarkan seluruh keterangan saksi;

3. MUHAMMAD IKHSAN, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan baik dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat telah membeli tanah objek perkara yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun dari Tergugat II, dan pada saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, saksi juga termasuk sebagai salah satu saksi dalam Surat Jual Beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek perkara berbatas sepadan dengan :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Rahmanto;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Arif Kusnandar
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat Ahmad Syuhada RM;
- Bahwa adapun luas tanah objek perkara adalah seluas 75 m x 100 m (7.500 m²);
- Bahwa adapun alas hak atas tanah tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih atas nama Sugandi (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi Sugandi merupakan pemilik pertama tanah tersebut yang memperoleh tanah tersebut dari program transmigrasi pemerintah, dan

Halaman 9 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Sugandi menjual tanah tersebut kepada Sutiyo selaku Tergugat II, dan terakhir Sutiyo menjual tanah tersebut kepada Penggugat Ahmad Syuhada RM seharga Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) pada tahun 2019;

- Bahwa saat ini Sugandi tidak diketahui keberadaannya, dikarenakan sudah lama tidak bertempat tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun;
- Bahwa saat ini tanah objek perkara berada di bawah pengelolaan Penggugat dan dipergunakan untuk lahan pondok pesantren milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui maksud Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah objek perkara adalah untuk membalik namakan SHM Nomor 161 dari semula atas nama Tergugat I untuk dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Ahmad Syuhada RM;

Atas keterangan saksi, Penggugat membenarkan seluruh keterangan saksi;

4. **M. ZAINAL ARIFIN**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan baik dengan Penggugat maupun dengan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat telah membeli tanah objek perkara yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun dari Tergugat II, yang mana tanah tersebut berbatas sepadan dengan :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Rahmanto;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Arif Kusnandar
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat Ahmad Syuhada RM;
- Bahwa adapun luas tanah objek perkara adalah seluas 75 m x 100 m (7.500 m²);
- Bahwa adapun alas hak atas tanah tersebut adalah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang masih atas nama Sugandi (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi Sugandi merupakan pemilik pertama tanah tersebut yang memperoleh tanah tersebut dari program transmigrasi pemerintah, dan selanjutnya Sugandi menjual tanah tersebut kepada Sutiyo selaku Tergugat II, dan terakhir Sutiyo menjual tanah tersebut kepada Penggugat Ahmad Syuhada RM seharga Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) pada tahun 2019;
- Bahwa saat ini Sugandi tidak diketahui keberadaannya, dikarenakan sudah lama tidak bertempat tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun;

Halaman 10 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini tanah objek perkara berada di bawah pengelolaan Penggugat dan dipergunakan untuk lahan pondok pesantren milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui maksud Penggugat mengajukan gugatan terhadap tanah objek perkara adalah untuk membalik namakan SHM Nomor 161 dari semula atas nama Tergugat I untuk dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Ahmad Syuhada RM;

Atas keterangan saksi, Penggugat membenarkan seluruh keterangan saksi;

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

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan atas pemeriksaan perkara aquo;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat panggilan Tergugat (relas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian sebagaimana relas panggilan umum dan relas panggilan tertanggal 13 September 2021 dan 14 September 2021 serta relas panggilan kedua tertanggal 23 September 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

Halaman 11 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 rangkaian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II pada tahun 2019 dan juga jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 161 yang terletak di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu yang dahulu termasuk wilayah Kabupaten Kampar dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo 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. Arif Kusnandar, 2. Sanei, 3. Muhammad Ikhsan, 4. M. Zainal Arifin;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 yaitu Kartu Keluarga Penggugat dan P-2 yaitu Kartu Tanda Penduduk Penggugat, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat bernama Ahmad Syuhada RM tinggal di Tanjung Harapan RT 005/RW 001, Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo, tanggal 24 Desember 1994 atas nama Sugandi yang pada pokoknya menerangkan Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama pemegang Hak Sugandi, dan berdasarkan gambar situasi No. 35997/1991, tanah terletak di Propinsi Riau, Kab. Kampar, Kec. Tandun, Desa Dayo, dengan nomor pendaftaran 630, penggunaan tanah tersebut untuk L. Pangan dengan luas 7.500 M2;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-3, P-4 dan P-5 yang pada pokoknya menerangkan Sugandi pernah tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun,

Halaman 12 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya, dan Surat Jual Beli yang menerangkan bahwa Ahmad Syuhada memperoleh tanah atas nama Sugandi tersebut dari Sutiyo melalui jual beli tahun 2019 dan sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai dan dirawat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3, P-4 dan P-5 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah terjadi jual beli lahan seluas 7.500 M2 dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo atas nama Sugandi, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Dayo tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo atas nama Sugandi tersebut sejak jual beli tahun 2019 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 II, 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 saksi-saksi yang merupakan warga Desa Dayo dan juga diketahui oleh pemilik sepadan tanah;

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

Halaman 13 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum **angka 2** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkehendak untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 102 PP No 18 Tahun 2021 *jo* Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan surat bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat, diketahui fakta hukum bahwa Tergugat II sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisil Tergugat II sudah tidak diketahui lagi maka Penggugat dan Tergugat II yang pernah melakukan jual beli pada tahun 2019 tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Pasal 102 PP No 18 Tahun 2021 *jo* 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

Halaman 14 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sipenjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya, sedangkan sipembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak milik yang dimilikinya menjadi atas namanya, hal ini dapat dipandang sebagai suatu keadaan tertentu sebagaimana dimaksudkan didalam peraturan pemerintah tersebut karena adanya suatu keadaan yang mengakibatkan sipembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT untuk keperluan balik nama sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan akta menurut kamus Bahasa Indonesia adalah "Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi", dan berdasarkan Pasal 1867 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo atas nama Sugandi tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah sertifikat tersebut tidak pernah ada yang keberatan atas pemilikan 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 Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo atas nama Sugandi menjadi atas nama Penggugat ke kantor

Halaman 15 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, maka terhadap **petitum angka 3** Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Satuan Rumah Susun, akan tetapi Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 belum mengatur secara sempurna mengenai perubahan data terhadap Hak Atas Tanah khususnya perubahan data Hak Atas Tanah yang terjadi berdasarkan Putusan Pengadilan, meskipun demikian mengingat Pasal 102 Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjadi *legal ground* untuk keberlakuan ketentuan Pasal 55 yang terdapat pada Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021, sedangkan terhadap Pasal 55 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, pada ayat (2) juga mengatur : *pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan 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*, oleh karena itu Penggugat ataupun kuasa hukumnya dapat menyerahkan salinan putusan perkara ini secara langsung ke Kantor Pertanahan/ATR BPN sehingga cukup alasan **petitum angka 4** Penggugat 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** patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 dikabulkan maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya untuk dinyatakan **dikabulkan sebagian**;

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 :

Halaman 16 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo Atas nama Sugandi yang dilakukan Penggugat dan Tergugat II pada tahun 2019;
4. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 161/Desa Dayo Atas nama Sugandi menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp.2.450.000,00 (dua juta empat 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 Selasa 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, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp tanggal 10 September 2021, 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-Hakim Anggota

Hakim Ketua

RUDY CAHYADI, S.H.

AURORA QUINTINA, S.H., M.H

GERI CANIGGIA, S.H. M.Kn

Panitera Pengganti

Halaman 17 dari 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2021/PN Prp



SURIDAH, S.H

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp. 30.000,00; |
| 2. PNPB | : | Rp. 10.000,00; |
| 3. Panggilan | : | Rp.840.000.00 |
| 4. Pemeriksaan setempat | : | Rp.1.500.000,00; |
| 5. ATK | : | Rp. 50,000,00; |
| 6. Materai | : | Rp. 10,000,00; |
| 7. Redaksi | : | Rp. 10,000,00; |
| Jumlah | : | <u>Rp.2.450.000,00;</u> |

(dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah)