



**PUTUSAN**

Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HERI KRISTIAN SUROSO S. HUTAPEA**, bertempat tinggal di Desa Beringin Indah RT 003 RW 004 Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

**RUSLI**, bertempat tinggal di alamat terdahulu di Desa Beringin Indah RT 003 RW 004 Desa Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras. Sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PELALAWAN** yang dalam hal ini diwakili oleh Ridho Saputra, S.H, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan di bawah register nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw tanggal 15 Oktober 2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan Agustus tahun 2002 Tergugat I telah menjual kepada Penggugat sebidang tanah yang di atasnya berisikan tanaman kelapa sawit seluas: 20.000 M2 yang terletak di Desa Beringin Indah RT003 RW004 Desa Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras berdasarkan Sertifikat

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 359 atas nama Tergugat I seharga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

2. Bahwa Penggugat adalah pihak pembeli, sedangkan Tergugat I sebagai pihak penjual dan Penggugat telah membayar lunas pada bulan Agustus 2002; Bahwa sejak pembayaran tersebut Tergugat I telah menyerahkan tanah serta penguasaannya seluas: 20.000 M2 disertai sertifikat Hak Milik Nomor 359;
3. Bahwa tanah yang di atasnya berisikan tanaman kelapa sawit seluas: 20.000 M2 tersebut Penggugat rawat dengan baik hingga sampai saat ini dan tidak ada satupun pihak yang merasa dirugikan atas penguasaan tanah tersebut;
4. Bahwa oleh karena keterbatasan pengetahuan Penggugat sehingga jual beli tersebut belum dilaksanakan dihadapan Pejabat yang berwenang untuk proses balik nama sertifikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat, ternyata tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I tidak diketahui lagi keberadaannya dan alamat tempat tinggalnya yang pasti;
5. Bahwa Penggugat telah mencoba untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 359 kepada Tergugat II namun Tergugat II menyatakan tidak bisa, harus melalui penetapan Pengadilan;
6. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat I kemana-mana dan hingga kini tidak diketahui keberadaan Tergugat I, sehingga proses balik nama tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya;
7. Bahwa oleh karena proses balik nama sertifikat hingga kini tidak dapat dilaksanakan oleh karena Tergugat I tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga untuk kepastian status hukum keperdataannya, maka Penggugat mengajukan gugatan;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Penggugat di atas, bersama ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat;

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada bulan Agustus 2002 dan;
3. Menyatakan sah bahwa tanah yang diatasnya berisikan tanaman kelapa sawit seluas 20.000 M2 yang terletak di Desa Beringin Indah RT 003 RW 004 Desa Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 adalah milik Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan balik nama sertifikat hak milik nomor 359 dari nama Tergugat I (Rusli) menjadi nama Penggugat (Heri Kristian Suroso S. Hutapea);
5. Membebaskan biaya menurut undang-undang yang berlaku;

### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat II telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain mewakilinya, meskipun telah dipanggilan secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali pemanggilan sebagaimana relaas panggilan tanggal 2 Desember 2021 untuk persidangan tanggal 28 Desember 2021 dan relaas panggilan tanggal 30 Desember untuk persidangan tanggal 6 Januari 2022, dan ketidakhadiran Tergugat I tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ellen Yolanda Sinaga, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Pelalawan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan, maka persidangan tidak dapat menggunakan sistem elektronik (*e-court*);

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

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan alat bukti surat di persidangan dan telah menyerahkan fotokopinya untuk dilampirkan dalam berkas perkara sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 359 atas nama pemegang hak RUSLI, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/SK/Pem-Des/BI/II/2022/046 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Beringin Indah tanggal 21 Januari 2022, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi kwitansi penyerahan sejumlah uang dari Heri Kristian Suroso S. Hutapea kepada Rusli tanggal 5 Mei 2002, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi untuk didengarkan keterangannya dalam persidangan sebagai berikut:

1. **Eden Sinuhaji**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena saat ini Tergugat I tidak diketahui keberadaannya sementara Penggugat hendak melakukan pengurusan balik nama atas sebidang tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I, sementara itu, Tergugat II adalah pihak yang seharusnya melakukan proses balik nama tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi adalah perangkat Desa setempat yang pernah membantu mengeluarkan Surat Keterangan Nomor 140/SK/Pem-Des/BI/II/2022/046 yang dibuat oleh Kepala Desa Beringin Indah tanggal 21 Januari 2022;
  - Bahwa Saksi mengeluarkan surat tersebut atas dasar sertifikat tanah dan bukti jual beli yang diajukan oleh Penggugat kepada kantor Desa Beringin Indah;
  - Bahwa berdasarkan data yang ada di kantor Desa Beringin Indah, lahan tersebut berada di Blok 6 itu dan benar bahwa tanah tersebut atas nama Rusli;

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik Tergugat I, kemudian dijual kepada Penggugat, namun Saksi tidak mengetahui kapan dan bagaimana tanah tersebut dijual kepada Penggugat;
- Bahwa hingga saat ini Penggugatlah yang menguasai tanah tersebut; dan Penggugat yang mengambil hasil dari tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat belum pernah mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain dengan cara apapun;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 359 atas nama RUSLI pada saat hendak mengeluarkan Surat Keterangan Nomor 140/SK/Pem-Des/BI/II/2022/046;

## 2. Sudirman Waliyo, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena saat ini Tergugat I tidak diketahui keberadaannya sementara Penggugat hendak melakukan pengurusan balik nama atas sebidang tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I, sementara itu, Tergugat II adalah pihak yang seharusnya melakukan proses balik nama tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut berada di Desa Beringin Indah dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik Tergugat I, kemudian dijual kepada Penggugat, namun Saksi tidak mengetahui kapan dan bagaimana tanah tersebut dijual kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah objek sengketa tersebut kepada pihak lain;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, hingga saat ini belum pernah ada keberatan dari pihak mana pun mengenai tanah yang dikuasai oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa asal usul tanah tersebut awalnya diperoleh Tergugat I dari program Transmigrasi oleh Pemerintah, sama halnya dengan Saksi yang juga memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah sejak tahun 1992 berada di Desa Beringin Indah;
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa tahun 2002 Tergugat I menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 359 atas nama RUSLI tersebut kepada Penggugat;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini Tergugat I sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa di atas tanah tersebut ada sawit;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat Hak Milik Nomor 359 atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat di persidangan dan telah menyerahkan fotokopinya untuk dilampirkan dalam berkas perkara sebagai berikut:

1. Fotokopi surat tanda penerimaan laporan No. Pol STPL/144/VI/2008/SPK tanggal 15 Juni 2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resort Pelalawan, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Riau Resort Pelalawan No.Pol R/180/VII/2008/Reskrim tanggal 23 Juli 2008, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi surat keterangan dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Riau Resort Pelalawan No. Pol Sket /01/IX/2008/Reskrim tanggal 2 September 2008, sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Tergugat II tidak mengajukan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 14 Februari 2022 telah dilakukan pemeriksaan setempat untuk melihat objek sengketa dan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat II sama-sama menyatakan bahwa di atas tanah sengketa tersebut ditanami pohon sawit;
- Bahwa menurut Penggugat batas-batas dari objek sengketa adalah sebagai berikut:
  - o Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
  - o Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Sofyan;
  - o Sebelah utara berbatasan dengan kebun sawit Abu Jangka;
  - o Sebelah barat berbatasan dengan tanah Sahril;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw





Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan sementara itu Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 21 Februari 2022;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat ingin melakukan proses balik nama terhadap tanah seluas 20.000 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 359 atas nama RUSLI (Tergugat II) yang terletak di Desa Beringin Indah RT 003 RW 004 Desa Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II pada tahun 2002, namun pada saat hendak melakukan proses balik nama hak kepemilikan tanah tersebut, ternyata Tergugat I tidak diketahui keberadaannya sementara Tergugat I sebagai penjual tanah haruslah ikut melakukan proses balik nama hak kepemilikan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 2 Desember 2021 untuk persidangan tanggal 28 Desember 2021 dan risalah panggilan tanggal 30 Desember untuk persidangan tanggal 6 Januari 2022, ternyata Tergugat I telah dipanggil untuk menghadap pada persidangan yang telah ditetapkan, akan tetapi pada hari sidang yang telah ditentukan ternyata Tergugat I tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya dan ketidakhadiran Tergugat I tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menilai tenggang waktu pemanggilan yang dilakukan terhadap Tergugat I dan telah sesuai dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum acara perdata (*vide* Pasal 146 RBg), maka pemanggilan terhadap Tergugat I tersebut telah patut dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah hadir ke persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Tergugat I dianggap tidak mempergunakan haknya di hadapan hukum untuk membela kepentingannya, dan oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I dan menghukum Tergugat I untuk melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang berbunyi "*barangsiapa yang mendalilkan sesuatu untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain maka harus membuktikan dalilnya tersebut*", maka kepada Penggugat diberikan beban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-3, dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya (Sda);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Eden Sinuhaji dan Saksi Sudirman Waliyo yang telah didengar keterangannya dipersidangan di bawah sumpah atau janji;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat T.II-1, T.II-2 dan T.II-3 dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya (sda);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 359 atas nama pemegang hak RUSLI, bukti P-2 berupa Surat Keterangan Nomor 140/SK/Pem-Des/BI/II/2022/046, tanah yang menjadi objek sengketa dengan luas 20.000 meter persegi berada di Desa Beringin Indah RT 003 RW 004 Desa Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras Kabupaten

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelalawan, sehingga objek sengketa secara hukum berada di Kabupaten Pelalawan, hal ini bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Februari 2022 yaitu bahwa tanah yang menjadi objek sengketa berbatasan dengan:

- o Sebelah timur berbatasan dengan jalan;
- o Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Sofyan;
- o Sebelah utara berbatasan dengan kebun sawit Abu Jangka;
- o Sebelah barat berbatasan dengan tanah Sahril;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dalam perkara ini telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sejak putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum-cohen*, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang dan sejak saat itu terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yakni sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum dalam ranah hukum perdata diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi: *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan dikatakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya kerugian dan;

Halaman 9 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



5. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat ingin mengganti nama kepemilikan sertifikat hak milik nomor 359 atas nama pemegang Hak RUSLI (Tergugat I) menjadi nama Penggugat, namun pada saat Penggugat hendak melakukan proses balik nama, ternyata diperlukan kehadiran Tergugat I untuk melangsungkan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun Penggugat tidak mengetahui lagi dimana keberadaan Tergugat I;

Menimbang, pada saat terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, seharusnya Tergugat I memenuhi setiap kewajibannya, termasuk kewajiban melakukan balik nama atas kepemilikan tanah tersebut, Tergugat I harus ikut menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta jual beli sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang yang bersangkutan sementara berdasarkan fakta di persidangan, ternyata keberadaan Tergugat I hingga saat ini tidak diketahui, dan atas perbuatan Tergugat I tersebut Penggugat merasa dirugikan, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat I telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat dan perbuatan Tergugat I bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I sehingga termasuk dalam perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA No. 5/2014, kriteria Pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan dan; (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan, oleh karena itu berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Penggugat telah melakukan pembelian terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 359 dengan tidak melanggar prinsip-prinsip dasar suatu perjanjian, hanya saja oleh karena keterbatasan pengetahuan Penggugat akan hukum sehingga belum dilakukan pengalihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana peraturan perundang-undangan mengaturnya, dan atas peralihan hak atas tanah tersebut hingga saat diajukan gugatan ini tidak pernah ada keberatan dari pihak lain, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dalam hal ini adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 1 Penggugat yaitu agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;

*Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan, perlu mempertimbangkan petitum lainnya, oleh karena itu maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan mengenai dikabulkan atau tidaknya gugatan Penggugat dalam perkara ini setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 2 dan 3 Penggugat yaitu menyatakan secara sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan pada bulan Agustus 2002 dan menyatakan sah tanah yang di atasnya berisikan tanaman kelapa sawit seluas 20.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Beringin Indah RT 003 RW 004 Desa Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan, apakah benar telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan apakah perjanjian tersebut sesuai dan tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 5 Mei 2002 sesuai dengan Bukti P-3 berupa kwitansi penyerahan sejumlah uang dari Heri Kristian Suroso S. Hutapea kepada Rusli;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata, Hakim tidak hanya mengkaji kebenaran formil semata berupa bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 284 RBg, namun lebih dari itu, Hakim perlu melihat apakah terjadinya perjanjian itu benar adanya secara sah dan tidak bertentangan dengan kaidah hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam **pasal 1338 KUHP**, yang berbunyi "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya*" dengan demikian maka para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya, akan tetapi, perlu diperhatikan bahwa asas kebebasan berkontrak tersebut tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam **Pasal 1320** sampai dengan **Pasal 1337 KUHP** perdata;

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terjadinya kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian haruslah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi *“supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

- a. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. *suatu sebab yang tidak terlarang”*

Menimbang bahwa selanjutnya **Pasal 1337 KUHPerdata** menyebutkan ***“suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”***

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 an. RUSLI dengan luas 20.000 meter persegi yang terletak di Beringin Indah Kecamatan Pangkalan Kuras Kabupaten Pelalawan sebagaimana bukti P-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan Penggugat adalah orang yang sudah cakap dalam melakukan suatu perikatan, sementara itu Tergugat I harus dianggap sudah cakap secara hukum oleh karena tidak ada bantahan dari pihak lain dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 an. RUSLI adalah benar tanah yang terdaftar atas nama Tergugat I sebagaimana bukti P-2 berupa Surat Keterangan Nomor 140/SK/Pem-Des/BI/II/2022/046, sementara itu Tergugat II selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00359 tanggal 25 Agustus 1995 tidak dapat menyampaikan bukti tertulis terkait warkah, buku tanah, surat ukur, gambar ukur penerbitan tanah objek sengketa oleh karena Kantor Dinas BPN Kabupaten Pelalawan telah mengalami kebakaran, sesuai dengan Bukti T.II-1, T.II-2, dan T.II-3, dengan demikian peralihan objek sengketa dengan cara jual beli dalam perkara ini patut dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan lain oleh ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa jual beli tanah tersebut juga harus bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tersebut yaitu jual beli tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi akan tetapi disaksikan oleh pihak lain, misalnya kepala Desa setempat dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi pengalihan kepemilikan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 dari Tergugat I kepada Penggugat dengan cara jual beli berdasarkan prinsip-prinsip perjanjian sebagaimana diuraikan di atas dan mengenai hal ini tidak ada bantahan dari pihak mana pun, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup berasalan hukum menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena cara kepemilikan atas bidang tanah tersebut dilakukan dengan cara-cara yang sesuai dengan hukum dan oleh karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum nomor 2 dan 3 Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum nomor 4 Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Tergugat II menerangkan bahwa Tergugat II selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00359 tanggal 25 Agustus 1995 tidak dapat menyampaikan bukti tertulis terkait warkah, buku tanah, surat ukur, gambar ukur penerbitan tanah objek sengketa oleh karena Kantor Dinas BPN Kabupaten Pelalawan telah mengalami kebakaran, sesuai dengan Bukti T.II-1, T.II-2, dan T.II-3;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya adalah hak setiap orang yang merasa berhak atas sebidang tanah untuk mengajukan pengakuan atau pendaftaran hak kepada Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut berada, dan merupakan kewajiban bagi Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak sepanjang sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, selain itu juga hak setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh seseorang untuk menarik seseorang yang dirasa telah melanggar haknya itu atau biasa dituntut sebagai

*Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, dengan menarik atau menggugatnya ke depan Hakim di depan persidangan pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, Penggugat telah menarik Tergugat II sebagai pihak lawan, namun dalam persidangan Penggugat tidak mendalilkan apakah Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak, sehingga dengan memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Tergugat II selaku instansi pemerintah yang menangani urusan pertanahan sudah seharusnya menerbitkan sertifikat hak yang baru bagi Penggugat atas telah beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 sesuai ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya maka sudah sepatutnya Tergugat II dihukum untuk tunduk pada putusan ini sebagaimana amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II dihukum untuk tunduk terhadap putusan ini maka petitum nomor 4 Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan seluruhnya, sementara Para Tergugat sebagai pihak yang kalah maka sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap petitum nomor 5 Penggugat dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum nomor 1 Penggugat patut dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 149 ayat (1) RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 adalah milik Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 359 dari nama Tergugat I (Rusli) menjadi nama Penggugat (Heri Kristian Suroso S. Hutapea) sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.718.000,- (satu juta tujuh ratus delapan belas ribu rupiah) secara tanggung-renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan, pada hari Jumat, tanggal 18 Februari 2022, oleh kami, Joko Ciptanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H. dan Sev Netral H. Halawa, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw tentang Penunjukkan Majelis Hakim tanggal 15 Oktober 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 1 Maret 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Desi Yulianda, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H.,

Joko Ciptanto, S.H., M.H.

Sev Netral H. Halawa, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Desi Yulianda, S.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp 50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 600.000,00
4. Biaya PNBP Panggilan Sidang	Rp 30.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp 978.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp 10.000,00
7. Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
8. Biaya Meterai	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.718.000,00

(satu juta tujuh ratus delapan belas ribu rupiah)

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Plw

#### 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)