



**PUTUSAN**

Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Prp

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**SARMIDIN**, Tempat lahir di Mahato Sakti, tanggal 12 Maret 1950, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, Agama Islam, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Mahato Sakti RT.11, RW.4 Desa Mahato Sakti Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu, Nomor KTP/NIK. 140691203500002, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**M E L A W A N**

**IMAM NURTAJI**, Umur diperkirakan 57 tahun, Mahato Sakti RT.11, RW.4 Desa Mahato Sakti Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Prp tertanggal 25 Oktober 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Prp tertanggal 25 Oktober 2017 tentang Penetapan hari sidang;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah melihat bukti surat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengarkan keterangan para saksi ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 23 Oktober 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian tertanggal 25 Oktober 2017 dibawah register dengan Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Prp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), bertempat di Desa Mahato Sakti, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu, penggugat telah melaksanakan transaksi jual beli dengan tergugat atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa Mekar Jaya, Kecamatan Tambusai Utara, Kabupaten Rokan Hulu dengan bukti kepemilikan:

Sertipikat Hak Milik nomor 249/Mahato Sakti, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 24 (dua puluh empat)Februari 1992 (seribu sembilan ratus sembilan puluh dua), nomor 2603/1992, seluas 2.500 M2 (dua ribu meter persegi), tercatat atas nama **IMAM NURTAJI** (Tergugat). Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat, peruntukan dan Undang-undang dapat dianggap sebagai barang/ benda tetap;

- Bahwa transaksi Jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Mahato Sakti nomor: 255/PEM.MS/SK.VI/2015, tanggal 23 Juni 2015;
- Bahwa atas dasar jual beli tersebut, maka penggugat hendak membalik namakan Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat.
- Bahwa penggugat memohon kiranya Pengadilan berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, penggugat memohon dengan penuh hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Pasir Pengarayan berkenan memeriksa dan memutuskan :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sepenuhnya.
2. Menyatakan sahnya jual beli tanah pekarangan yang dilakukan pada tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) tersebut.

Halaman 2 dari 11 Putusan Nomor 31/Pdt.G /2017/PN Prp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian untuk mengirimkan salinan putusan ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu agar dicatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu.

4. membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada tergugat-tergugat.

Apabila Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian 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 Tergugat tidak datang menghadap dan tidak ada mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir dipersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan tertanggal 26 Oktober 2017 dan 13 November 2017;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya tersebut ;

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

1. Kartu Tanda Penduduk atas nama SARMIDIN dengan Nomor KTP/NIK. 140691203500002, ditandai dengan P.1;
2. Surat Keterangan Hak Milik Nomor 255/PEM.MS/SK.VI/2015 tanggal 23 Juni 2015 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Mahato Saksi Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu, ditandai dengan P.2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Buku Tanah Hak Milik No.249 Propinsi Riau Kabupaten Kampar Kecamatan Tambusai Desa/Kelurahan Mahato Sakti Nama Pemegang Hak IMAM NUTAJI, ditandai dengan P.3;

Bukti-bukti surat yang diperlihatkan dipersidangan tersebut fotokopinya telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai cukup kemudian diserahkan untuk dilampirkan didalam berkas;

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

**1. Saksi SUMALI, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :**

- Bahwa Saksi mengerti kenapa dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini yaitu sehubungan dengan kepemilikan sebidang tanah yang dikuasai oleh penggugat;
- Bahwa sebidang tanah yang dikuasai oleh penggugat tersebut yaitu tanah yang terletak di Desa Mahato Sakti Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa tanah yang dikuasai oleh Penggugat tersebut adalah 1 (satu) bidang tanah perumahan seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa Penggugat menguasai 1 (satu) bidang tanah tersebut karena Penggugat telah membelinya dari Tergugat akan tetapi Penggugat belum membalik namakan tanah tersebut atas nama Penggugat pada sertifikat yang ada pada Penggugat;
- Bahwa Penggugat belum membalik namakan sertipikat 1 (satu) bidang tanah tersebut karena setelah pembelian tanah tersebut, Tergugat menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada penggugat akan tetapi setelah itu Tergugat telah pergi dan belum menyelesaikan proses balik nama sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1999;
- Bahwa sejak tahun 1999, 1 (satu) bidang tanah objek perkara tersebut dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah objek perkara tersebut yang dipegang oleh penggugat karena penggugat telah membelinya;



- Bahwa batas-batas sepadan tanah tersebut yaitu sebelah selatan berbatas dengan tanah Samuji, sebelah utara berbatas dengan jalan, sebelah barat berbatas dengan jalan dan sebelah timur berbatas dengan tanah Andirin;
- Bahwa saat ini di atas tanah tersebut ada bangunan rumah yang ditempati oleh Penggugat bersama dengan isteri dan anak-anaknya;
- Bahwa yang mendirikan bangunan yang ada di atas tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Sertipikat tanah tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar karena dahulunya daerah tersebut termasuk kedalam wilayah Kabupaten Kampar dan sekitar tahun dua ribuan terjadi pemekaran wilayah dan daerah tersebut termasuk kedalam Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah lagi bertemu dengan Tergugat, setelah menjual tanah tersebut kepada penggugat, Tergugat tidak tinggal lagi di daerah tersebut dan telah pulang kekampung halamannya di daerah Jawa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

**2. Saksi PONIRIN, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :**

- Bahwa Saksi mengerti kenapa dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini yaitu sehubungan dengan kepemilikan sebidang tanah yang dikuasai oleh penggugat;
- Bahwa sebidang tanah yang dikuasai oleh penggugat tersebut yaitu tanah yang terletak di Desa Mahato Sakti Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa tanah yang dikuasai oleh Penggugat tersebut adalah 1 (satu) bidang tanah perumahan seluas 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa Penggugat menguasai 1 (satu) bidang tanah tersebut karena Penggugat telah membelinya dari Tergugat akan tetapi Penggugat belum membalik namakan tanah tersebut atas nama Penggugat pada sertifikat yang ada pada Penggugat;
- Bahwa Penggugat belum membalik namakan sertipikat 1 (satu) bidang tanah tersebut karena setelah pembelian tanah tersebut,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat akan tetapi setelah itu Tergugat telah pergi dan belum menyelesaikan proses balik nama sertifikat tanah tersebut;

- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1999;
- Bahwa sejak tahun 1999, 1 (satu) bidang tanah objek perkara tersebut dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada orang lain yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah objek perkara tersebut yang dipegang oleh penggugat karena penggugat telah membelinya;
- Bahwa batas-batas sepadan tanah tersebut yaitu sebelah selatan berbatasan dengan tanah Samuji, sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan jalan dan sebelah timur berbatasan dengan tanah Andirin;
- Bahwa saat ini di atas tanah tersebut ada bangunan rumah yang ditempati oleh Penggugat bersama dengan isteri dan anak-anaknya;
- Bahwa yang mendirikan bangunan yang ada di atas tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar karena dahulunya daerah tersebut termasuk kedalam wilayah Kabupaten Kampar dan sekitar tahun dua ribuan terjadi pemekaran wilayah dan daerah tersebut termasuk kedalam Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa Saksi tidak pernah lagi bertemu dengan Tergugat, setelah menjual tanah tersebut kepada penggugat, Tergugat tidak tinggal lagi di daerah tersebut dan telah pulang kekampung halamannya di daerah Jawa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan benar dan tidak keberatan;

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 dipersidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pemanggilan terhadap Tergugat telah dilakukan secara patut tanggal 26 Oktober 2017 dan 13 November 2017, namun Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan tanpa pemberitahuan ataupun alasan yang jelas dan tidak pula menunjuk kuasanya yang sah untuk mewakilinya dalam persidangan, maka pemeriksaan perkara dilakukan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);

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

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa pada tahun 1999 Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah dengan bukti kepemilikan Buku Tanah Hak Milik No.249 Propinsi Riau Kabupaten Kampar Kecamatan Tambusai Desa/Kelurahan Mahato Sakti Nama Pemegang Hak IMAM NUTAJI;
- Bahwa sejak membeli lahan tersebut Penggugatlah yang menguasai tanah tersebut dan membangun rumah di atas lahan tersebut;
- Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan Sertipikat tanah tersebut agar menjadi atas nama Penggugat, tetapi Tergugat tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg yang menyatakan siapa yang mendalilkan sesuatu hak, maka dialah yang harus membuktikan dalil-dalilnya atau peristiwanya ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat yang diberi tanda P.1 s/d P.3 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi SUMALI dan saksi PONIRIN;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 Penggugat adalah benar bertempat tinggal di Mahato Sakti RT.11 RW.4 Desa Mahato Sakti Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan P-3 yang dikuatkan dengan keterangan saksi SUMALI dan saksi PONIRIN sebagaimana juga dalam posita gugatannya, Penggugat telah membeli 1 (satu) bidang tanah dengan bukti kepemilikan Buku Tanah Hak Milik No.249 Propinsi Riau Kabupaten Kampar Kecamatan Tambusai Desa/Kelurahan Mahato Sakti Nama Pemegang Hak IMAM NUTAJI pada Tahun 1999, terhadap tanah tersebut Penggugat belum membaliknamakan Sertipikat Hak Milik tanah tersebut sedangkan Tergugat telah meninggalkan Desa Mahato Sakti dan sampai sekarang tidak kembali lagi;

Menimbang, bahwa dari keterangan-keterangan SUMALI dan saksi PONIRIN, sejak membeli tanah tersebut dari Tergugat, tidak ada yang keberatan jika Penggugat menguasai dan mendirikan bangunan serta tinggal di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dari keterangan SUMALI dan saksi PONIRIN dan bukti P-1, P-2, P-3, bahwa benar telah terjadi jual beli diantara Penggugat dan Tergugat, dimana telah terjadinya peralihan hak dengan cara jual beli, dimana jual beli tersebut haruslah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat tunai dimaksudkan adanya pembayaran sejumlah uang meskipun pembayaran tersebut belumlah seluruhnya dan saat diberikan sejumlah uang dilakukan pula penyerahan hak. Sifat riil dimaksudkan adanya perjanjian tertulis atas jual beli tersebut, sedangkan sifat terang jual beli tersebut tidak dilakukan sembunyi-sembunyi akan tetapi disaksikan oleh kepala desa atau saksi – saksi;

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

Halaman 8 dari 11 Putusan Nomor 31/Pdt.G /2017/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)





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

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

Menimbang, bahwa oleh karena jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum, maka beralihlah hak dari Tergugat kepada Penggugat, maka Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa masih atas nama Tergugat sebagaimana bukti P-2 dan P-3, sehingga ada kewajiban hukum bagi Penggugat untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan pelepasan hak tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, dengan demikian petitum Penggugat point 3 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas oleh karena ternyata 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 Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap tersebut harus dinyatakan tidak hadir, dan gugatan Penggugat tersebut harus dikabulkan seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, akan tetapi oleh karena 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 149 ayat (1) RBg serta ketentuan hukum yang berkaitan dalam perkara ini ;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan sahnya jual beli tanah pekarangan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 1999;
4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian untuk mengirimkan salinan Putusan ini kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu agar dicatatkan dalam daftar register yang tersedia untuk itu;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga perkara ini diputus ditaksir sebesar Rp.721.000,00 (tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 3 Januari 2018 oleh kami Irpan Hasan Lubis, S.H selaku Hakim Ketua Majelis, Budi Setyawan, S.H., dan Ellen Yolanda Sinaga, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 4 Januari 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Rismarta, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian dengan dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Setyawan, S.H.

Irpan Hasan Lubis, S.H.

Ellen Yolanda Sinaga, S.H., M.H.



Panitera Pengganti

Rismarta, S.H.

Perincian biaya:

Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
Panggilan	: Rp.630.000,00
ATK	: Rp. 50.000,00
Redaksi	: Rp. 5.000,00
<u>Materai</u>	: Rp. 6.000,00 +
Jumlah	: Rp.721.000,00 (tujuh ratus dua puluh satu ribu rupiah)