



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RIDWAN, lahir di Air Molek, tanggal 20 Maret 1959, bertempat tinggal di Jalan Cendana Dusun IV RT/002 RW/002 Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hafizon Ramadhan, S.H, Advokat dari Kantor Hukum Hafizon Ramadhan, S.H & Associates beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Desa Air Molek II, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa No. 005/SK.Pdt/HR&A/III/2022 tanggal 25 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat dibawah Nomor 49/SK/Pdt/2022/PN.RGT tanggal 2 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

MARIDUN, umur 58 tahun, bertempat tinggal di Jalan Teratai RT/016 RW/008, Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

TARMIJAN, bertempat tinggal di Jalan Teratai Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau. Saat ini tidak diketahui lagi keberadaan dan domisilinya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 3 Juni 2022 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat pada tanggal 13 September 1999 telah melakukan perjanjian yaitu jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Cendana, Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hulu, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual. Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Kepala Desa pada saat itu;

2. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah yang saat ini sudah berdiri bangunan rumah berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dengan batas-batas tanah pada saat itu sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah 12, 50 meter;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah 12, 50 meter, Jalan Desa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah 40 meter, Adran Serbi Siregar;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah 40 meter, Maridun;
3. Bahwa adapun yang menjadi dasar Tergugat sebagai penjual atas sebidang milik tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Turut Tergugat I dengan Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984, dengan letak di Desa Candirejo dengan luas 1000 m² yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indragiri Hulu, Provinsi Riau. Dengan batas-batas tanah pada saat itu sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Maknun;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Jalan Desa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Ismail;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Iskandar;
4. Bahwa sekira tahun 2000 Penggugat kemudian membangun sebuah rumah tinggal diatas tanah tersebut tanpa adanya pihak - pihak yang menghalangi atas pembangunan dan penguasaan atas objek tanah tersebut hingga saat ini Sebidang Tanah dan saat ini sudah berdiri sebuah bangunan Rumah itu masih Penggugat tempati;
5. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat meminta kepada Tergugat untuk melakukan pemecahan sertifikat dan melakukan balik nama atas nama masing-masing Penggugat dan Tergugat dengan ukuran sebagaimana yang tertulis didalam Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Namun Tergugat belum bisa melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 tersebut dengan alasan masih mencari keberadaan Turut Tergugat I;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 27 Januari 2022 antara Penggugat dengan Tergugat sepakat untuk memperbaharui Surat Keterangan Ganti Rugi yang dibuat pada tanggal 13 September 1999, untuk sekedar memasukan ukuran dan luas serta berkaitan batas-batas tanah dengan kondisi saat ini dengan objek yang sama terletak di Jalan Cendana RT.002 RW.002 Desa Candi Rejo, Kecamatan Pasir Penyau, dengan ukuran 500 m². Adapun batas-batas tanah pada saat ini sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter, Zulkipli;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter, Jalan Desa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter, Afriyanto Siregar;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter, Maridun;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat terus mendesak Tergugat untuk melakukan pemecahan dan balik nama. Berdasarkan surat keterangan ganti rugi yang sudah para pihak tandatangani atas objek tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu. Kemudian Tergugat menyerahkan SHM tersebut kepada Penggugat untuk melakukan dan mengurus sendiri dalam proses pemecahan dan balik nama tersebut;
8. Bahwa adapun nama yang tertera didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Turut Tergugat I yang mana Penggugat hingga saat ini sudah mencari informasi akan tetapi tidak juga mengetahui dimana alamat dan keberadaan Turut Tergugat I dan juga keberadaan Ahli Warisnya saat ini;
9. Bahwa Penggugat mengalami kendala dalam proses pengurusan pemecahan surat dan perubahan balik nama dalam SHM dengan nama pemilik asal dalam Sertifikat Hak Milik tersebut yakni Turut Tergugat I ataupun Ahli Warisnya. Sebagai syarat untuk pemenuhan administrasi berdasarkan prosedur yang telah ditetapkan dan yang diberlakukan oleh Turut Tergugat II, sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat memiliki legalitas yang sah sebagai dasar bukti kepemilikan atas alas hak untuk penguasaan objek sebidang tanah yang saat ini diatasnya telah berdiri sebuah rumah tinggal tersebut secara penuh;
10. Bahwa selanjutnya menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (Tergugat) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain (Penggugat) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, apalagi dalam hal ini telah diterbitkan Surat berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (RIDWAN), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu;
11. Bahwa, menurut Prof. Subekti, S.H, *“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”*. Bahwa dengan demikian timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan



perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya. Perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Masih mengutip dari Prof. Subekti, S.H, bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam antara lain:

- Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana di perjanjikan;
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

12. Bahwa oleh karena Tergugat telah nyata-nyata melakukan wanprestasi dimana Tergugat *melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan tersebut, hal ini dapat dilihat karena Tergugat yang telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat tapi belum melakukan pemecahan dan perubahan / balik nama atas objek a quo, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022 atas nama Penggugat (RIDWAN) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;*

13. Bahwa oleh karenanya dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek tanah diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1400 dengan surat ukur tanggal 27-9-1983 Nomor 4737/83 yang diperoleh Penggugat dari Jual Beli dengan Tergugat. Maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rengat. Untuk dapat mensyahkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (RIDWAN) dengan objek yang terletak di Jalan Cendana RT/002 RW/002 Desa Candi Rejo, Kecamatan Pasir Penyu dengan ukuran 500 m² *vide poin 2 dan 6;*

14. Bahwa agar Penggugat memiliki dasar hukum untuk dapat dijadikan dalam permohonan dalam pengurusan alas hak untuk pemecahan dan peralihan hak / balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Indragiri Hulu (Turut Tergugat II), yang semula atas nama Turut Tergugat I (TARMIJAN) menjadi nama Penggugat (RIDWAN);



15. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat II mengetahui bahwa nama yang tertera didalam SHM Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu dan Ahli Warisnya yang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya. Sementara sertifikat hak milik tersebut saat ini diberikan dan dalam penguasaan Penggugat. maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat II sebagai Pihak Perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Rengat;
16. Bahwa selanjutnya kepada Turut Tergugat II untuk dapat mencatatkan dan melakukan Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo Kecamatan Pasir Peny Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 m². Berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, yang semula atas nama Turut Tergugat I (TARMIJAN) menjadi nama Penggugat (RIDWAN);
17. Bahwa walaupun dalam proses membaliknamakan sertifikat dari nama Tergugat ke nama Penggugat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah khususnya dalam Pasal 37 ayat (1) yaitu *"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"*;
18. Bahwa Penggugat meyakini *in casu*, walaupun hanya berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022 yang hanya berupa surat / akta dibawah tangan saja dan kemudian tidak merupakan akta otentik yang dibuatkan oleh PPAT akan tetapi telah memenuhi persyaratan dalam perjanjian jual beli sebagaimana yang telah ditentukan di dalam Pasal 1457 KUHPerdara;
19. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang menerangkan *"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*. Penggugat dalam perkara *a quo* berkeyakinan jika jual beli tanah sertifikat hak milik yang telah sah menurut hukum walaupun tidak dilakukan di hadapan PPAT. Untuk dapat melakukan balik nama dan pemecahan sertifikat tersebut mengacu pada Pasal 37 Ayat 2 jo Pasal 55 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan oleh Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Penggugat sampaikan. Oleh karena itu cukup beralasan apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau pun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah di uraikan tersebut, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat Cq Ketua dan Anggota Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan untuk memeriksa dan mengadili serta memutuskan:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (RIDWAN), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah yang terletak di Jalan Cendana RT.002 RW.002 Desa Candi Rejo, Kecamatan Pasir Penyu dengan ukuran 500 m² dengan batas-batas tanah saat ini sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter Zulkipli;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter Jalan Desa;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter Afriyanto Siregar;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter Maridun;Adalah Sah Milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 m² atas nama TARMIJAN menjadi nama RIDWAN;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 tanggal yang semula atas nama TARMIJAN menjadi RIDWAN;
7. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan taat kepada putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*Inkracht Van Gewisjde*);
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri dan didampingi kuasa hukum Penggugat, sedangkan Tergugat tidak hadir dan Turut Tergugat I tidak hadir dan tidak ada menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut. Sementara Turut Tergugat II hadir;

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

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ridwan, NIK. 1402042003590001 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Indragiri Hulu pada tanggal 21 September 2018, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) atau Buku Tanah No.1400 atas Nama Tarmijan, dengan surat ukur No. 4737/1983, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan, ternyata bukti P-1 sampai dengan P-4, adalah fotokopi dari asli. Dimana seluruh bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah dan janji menurut agamanya masing-masing yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi merupakan staf administrasi di Desa Candi Rejo, Kecamatan Pasir Penyus, selama kira-kira 18 tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui berkaitan dengan objek sengketa perkara *a quo* karena Saksi sudah bertempat tinggal di Desa Candirejo tersebut selama 36 tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui atas objek tanah yang saat ini berdiri bangunan tersebut adalah milik Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengakui jika Tergugat sekira tahun 1996 memiliki tanah dan menguasai tanah tersebut dengan membangun sebuah bangunan semi permanen;
- Bahwa Saksi menerangkan jika Tergugat kemudian pada tahun 1999 menjual sebagian tanah tersebut dengan ukuran 12,50 x 40 meter kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan sekitar tahun 2000, Penggugat kemudian membangun sebuah tempat tinggal dengan bangunan semi permanen;
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui dengan batas-batas sepadan tanah milik Penggugat dan Tergugat yang saat ini berdiri bangunan tersebut dengan sebagaimana penjelasan berikut ini:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter Zulkipli;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter Jalan Desa;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter Afriyanto Siregar;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter Maridun;
- Bahwa Saksi menerangkan jika tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat memiliki alas hak berupa SHM milik sdr. Tarmijan yang belum dibalik namakan oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan sampai saat ini tidak tahu dimana keberadaan Tarmijan dan juga ahli warisnya;
- Bahwa Saksi menerangkan melihat Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) awal yang dibuat pada tahun 1999 sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dan ikut menandatangani surat keterangan ganti rugi yang diperbaharui dibuat pada tanggal 27 Januari 2022, karena alasan Penggugat dan Tergugat sepakat untuk memperbaharui Surat Keterangan Ganti Rugi tersebut adalah dalam SKGR yang lama tidak mencantumkan ukuran dan luas yang dijual belikan dan menerangkan batas-batas sepadan tanah dengan kondisi saat ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan setelah pembuatan Surat Keterangan Ganti Rugi yang diperbaharui yang dibuat pada tanggal 27 Januari 2022 dan kemudian surat keterangan ganti rugi (SKGR) yang dibuat pada tahun 1999 sudah ditarik oleh pihak Pemerintahan Desa Candirejo;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan. Sementara Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dalam persidangan;

2. Saksi **Haswito**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan jika saat ini memiliki jabatan sebagai RT di Desa Candirejo;
- Bahwa Saksi mengetahui atas objek tanah yang saat ini berdiri bangunan tersebut adalah milik Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan jika saksi merupakan tetangga didepan rumah Penggugat dan Tergugat dengan jarak tempat tinggal sekitar 15 (lima belas) meter;
- Bahwa Saksi menerangkan bertempat tinggal dan menjadi tetangga dengan Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1997;
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat dan Tergugat saat ini sebagaimana penjelasan berikut ini;
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter Zulkipli;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter Jalan Desa;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter Afriyanto Siregar;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter Maridun;
- Bahwa Saksi menerangkan jika Tergugat yang terlebih dahulu menguasai objek tanah dan pada tahun 1996 dan membangun sebuah bangunan semi permanen diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan sekitar tahun 1999 kemudian Tergugat menjual tanah tersebut kepada Ridwan;
- Bahwa Saksi menerangkan sekitar tahun 2000 Penggugat kemudian membangun sebuah bangunan atau rumah tinggal yang sepengetahuan saksi pada saat itu masih berbentuk semi permanen;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mengetahui jika objek Tanah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah milik Tarmijan yang belum dibalik namakan;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan. Sementara Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dalam persidangan;



3. Saksi **M. Fajrin**, dibawah sumpah memberikan keterangan dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi menerangkan merupakan tetangga yang berada didepan rumah dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi menerangkan sudah bertempat tinggal di Desa Candirejo selama kira-kira 31 (tiga puluh satu) tahun;
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui jika Tergugat sekitar tahun 1996 membeli tanah dan terlebih dahulu membuat tempat tinggal semi permanen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat menjual tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sekitar tahun 2000 Penggugat telah membuat bangunan dengan bentuk semi permanen;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah menjabat sebagai Kepala Dusun di Desa Candirejo;
- Bahwa menurut Saksi SKGR tersebut merupakan SKGR yang sudah diperbaharui karena didalam SKGR yang lama tidak tercantum no sertipikat, luas tanah dan menetapkan batas-batas sepadan saat ini;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak kenal dengan Tarmijan akan tetapi tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut yang mana pemilik awalnya adalah Tarmijan yang Saksi ketahui dari cerita orangtua saksi sendiri pada saat itu;
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat dan Tergugat saat ini sebagaimana penjelasan berikut ini;
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter Zulkipli;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter Jalan Desa;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter Afriyanto Siregar;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter Maridun;
- Bahwa pada saat Saksi menjabat sebagai kepala Dusun pernah anak dari Tergugat datang untuk meminta tangan atas Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) sekitar bulan Januari 2022;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan. Sementara Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek sengketa perkara sebagaimana diatur dalam pasal 180 Rbg, Pasal 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada tanggal 27 September 2022 dengan hasil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dari Hasil Pemeriksaan Setempat, bahwa Tanah Objek Sengketa sebagai mana Gugatan Penggugat, letaknya sesuai dengan Surat Gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 3 Juni 2022 yaitu berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi yang dibuat pada tanggal 13 September 1999, dan Surat Keterangan Ganti Rugi yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022 untuk dengan objek yang terletak di Jalan Cendana RT.002 RW.002 Desa Candi Rejo Kecamatan Pasir Penyu dengan ukuran 500 (lima ratus) m² milik Penggugat. Adapun batas-batas tanah pada saat ini sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter Zulkipli;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter Jalan Desa;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter Afriyanto Siregar;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter Maridun;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada mengajukan bukti surat, bukti saksi, maupun bukti lainnya dipersidangan;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai;

1. Apakah perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Cendana Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual seluas lebih kurang 500 (lima ratus) meter persegi dengan bukti Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu adalah sah dan berkekuatan hukum?
2. Apakah Penggugat berhak membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 (lima ratus) m² atas nama Tarmijan menjadi nama Ridwan tersebut atas nama Penggugat?



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam pemeriksaan perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa segala dalil-dalil gugatan Penggugat dengan sendirinya telah menjadi fakta-fakta hukum, namun demikian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan atau berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok persengketaan kesatu yakni apakah perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Cendana Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu, dimana Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual seluas lebih kurang 500 (lima ratus) meter persegi dengan bukti Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu adalah sah dan berkekuatan hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat berupa P-3 (SKGR tanggal 13 September 1999) yang diperbaharui menjadi bukti surat P-2 (SKGR tanggal 27 Januari 2022) menunjukkan bahwa pada tanggal 13 September 1999, Penggugat sebagaimana alat bukti surat berupa P-1 (KTP) telah membeli dari Tergugat sebidang tanah dengan yang terletak di Jalan Cendana RT/002 RW/002 Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu seluas lebih kurang 500 (lima ratus) meter persegi, dan Tergugat belum ada membalikan nama bukti Sertipikat Hak Milik Nomor 1400 dari pemilik tanah yang pertama yang bernama Tarmijan. Selanjutnya asli Sertifikat Hak Milik tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat hingga sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yusran Lubis selaku staff administrasi di Desa Candirejo, Saksi Haswito sebagai RT di Desa Candirejo, dan Saksi M. Fajrin selaku tetangga Penggugat dan Tergugat memberikan keterangan yang pada pokoknya bahwa benar Tergugat memiliki tanah dan membangun bangunan semi permanen di objek sengketa. Penggugat pada tahun 2000 kemudian membeli setengah (sekitar 500 (lima ratus) meter) dari lahan milik Tergugat dan membangun sebuah tempat tinggal semi permanen di lokasi objek sengketa. Saat ini keberadaan Turut Tergugat (Tarmijan) sudah tidak diketahui lagi. Dan alat hak terhadap objek sengketa tersebut berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Tarmijan tersebut belum dibaliknamakan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi elemen-elemen sebagai berikut: 1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; 3) ada suatu sebab tertentu; 4) suatu hal yang tidak terlarang. Keempat elemen tersebut menurut Majelis Hakim masing-masing telah terpenuhi dalam Surat Jual Beli Kebun antara Adang (Pihak Pemilik/Penjual) dengan Igun Kawit Dian Prasangka (Pihak Pembeli) tanggal 13 September 1999;

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Ganti Kerugian antara antara Tergugat/Maridun (Pihak Pemilik/Penjual) dengan Penggugat/Ridwan (Pihak Pembeli) tanggal 13 September 1999 dibuat hanya antara dua belah pihak yakni antara Penggugat dan Tergugat tanpa perantaraan seorang pejabat umum sehingga kualifikasinya termasuk ke dalam akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan untuk dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan dalam perkara perdata harus memenuhi kekuatan pembuktian formil maupun materiil. Yang dimaksud dengan pembuktian formil dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatanganinya dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta adalah ia buat dan atau ia tandatangani sendiri. Sedang yang dimaksud dengan pembuktian material akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi, jadi memberi kepastian tentang materi akta;

Menimbang, bahwa terhadap kondisi di atas Majelis Hakim menilai dalam pemeriksaan ini dalam bukti Surat P-2 dan P-3 telah dibubuhi tandatangan oleh Tergugat selaku penjual dan juga oleh Penggugat sebagai pembeli. Terhadap tandatangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat selama belum dipungkiri oleh Tergugat maupun ahli warisnya maka mengenai kekuatan pembuktian formil telah terpenuhi dengan catatan karena Tergugat atau ahli warisnya saat ini tidak hadir dalam persidangan maka hal tersebut tidak menghilangkan hak untuk menyatakan mengakui atau memungkiri di masa yang akan datang sebagaimana diatur dalam Pasal 1876 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yusran Lubis selaku staff administrasi di Desa Candirejo, Saksi Haswito sebagai RT di Desa Candirejo, dan Saksi M. Fajrin selaku tetangga Penggugat dan Tergugat yang menyatakan bahwa ia mengetahui dan menjadi saksi dalam Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 27 Januari 2022 (P-2) proses jual beli tersebut dan ada tandatangan Saksi tersebut dalam Surat pernyataan jual beli dipersidangan telah dicocokkan dengan tandatangan dalam KTP Saksi tersebut ternyata sesuai, dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara sehingga menimbulkan persangkaan bagi Majelis akan kebenaran dari isi Surat Keterangan Ganti Rugi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Januari 2022 (P-2) tersebut yakni tanah tersebut hak miliknya telah berpindah dengan diteruskannya Sertifikat oleh Tergugat kepada Penggugat melalui proses jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya penguasaan efektif oleh Penggugat atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1400 tahun 1994 atas sebidang tanah tersebut pada Penggugat maka Majelis Hakim menilai kekuatan pembuktian materiil telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan dipenuhinya kekuatan pembuktian formil dan materiil dalam Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan) antara Tergugat dengan Penggugat tanggal 13 September tahun 1999 yang merupakan akta di bawah tangan, maka Majelis Hakim menilai bahwa proses jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan pokok persengketaan kedua yakni apakah Penggugat berhak membaliknamakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Peny, Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 (lima ratus) m² atas nama Tarmijan menjadi nama Ridwan tersebut atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah seluas seluas lebih kurang 500 (lima ratus) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1400 tahun 1983 menurut Majelis Hakim secara otomatis menjadi milik Tergugat dan dipecah karena sudah dijual kepada Penggugat saat dilakukan perjanjian jual beli dan disertai penyerahan sertipikat tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang telah disinggung di atas. Perpindahan hak kepemilikan atas suatu barang yang dilakukan melalui perjanjian jual beli adalah konsekwensi logis dari perbuatan hukum tersebut. Penjual berhak atas pembayaran sejumlah nilai tertentu dari pembeli sebaliknya pembeli berhak atas kepemilikan barang yang telah dibayarkan harganya;

Menimbang, bahwa atas kepemilikan tersebut apakah secara otomatis Penggugat dapat melakukan pendaftaran tanah? bahwa dalam hukum pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan obyek tanah yang dimiliki dari hasil jual beli, terhadap kepemilikan tersebut tidak serta merta memberikan hak bagi penggugat untuk membaliknamakan sertipikat tersebut atas nama Penggugat. Proses membaliknamakan sertifikat dari nama Tergugat ke nama Penggugat diatur dalam Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah khususnya dalam Pasal 37;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) *a quo* menyatakan “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” sehingga berdasarkan ketentuan tersebut untuk didaftarkan proses jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam perkara ini surat perjanjian jual beli sebagaimana diuraikan di atas dibuat sebagai akta di bawah tangan dan tidak oleh PPAT;

Menimbang, bahwa meskipun Pasal 37 Ayat (1) *a quo* mensyaratkan demikian tetapi syarat tersebut tidak mutlak hal mana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) yang merupakan pengecualian, yang secara lengkapnya ayat (2) tersebut menyatakan “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 terhadap penafsiran ketentuan pendaftaran hak atas tanah dengan tidak harus disertai akta yang dibuat oleh PPAT telah banyak diputuskan oleh Mahkamah Agung antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum: “untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum: “jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat”; dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : “Belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrative saja;

Menimbang, bahwa selain peralihan hak berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, terdapat proses balik nama sertifikat tanpa akta-akta PPAT dapat dilakukan berdasarkan surat keterangan waris (SKW) atau dikenal turun waris, Putusan Pengadilan dan risalah lelang;



Menimbang, bahwa dalam perkara a quo jual beli tanah sertifikat hak milik yang telah sah menurut hukum tidak dilakukan di hadapan PPAT. Untuk membaliknama sertifikat tersebut mengacu pada Pasal 37 Ayat 2 jo Pasal 55 Ayat (1) dan Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu *petitum* dari gugatan Penggugat untuk menentukan apakah *petitum-petitum* tersebut dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin pertama pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebahagian maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan seluruh *petitum* dari gugatan Penggugat di dalam perkara ini, sehingga dengan demikian *petitum* Penggugat pada poin pertama tersebut di atas akan ditentukan setelah seluruh *petitum* gugatan Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kedua pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa jual beli diantara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu sebagaimana bukti surat P-2 dan P-3, menerangkan bahwa telah terjadi jual beli tanah atau lahan antara Penggugat dengan Tergugat dengan lokasi di Jalan Cendana, RT/002 RW/002, Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu dengan luas 500 (lima ratus) meter persegi dengan harga Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah), maka selayaknya Tergugat berkewajiban memecah Sertipikat Hak Milik nomor 1400 atas nama Tarmijan yang menjadi alas hak terhadap objek sengketa yang dikuasanya, dan memberikan Sertipikat Hak Milik yang sudah dipecah itu kepada Penggugat. Namun pada kenyataannya Tergugat belum memecah Sertipikat Hak Milik nomor 1400 atas nama Tarmijan sehingga menyulitkan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat sudah melakukan wanprestasi. Sehingga terhadap *petitum* ini dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin ketiga pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam uraian pokok sengketa kesatu di atas telah dinyatakan bahwa Perjanjian jual beli dalam Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu sehingga *petitum* poin ketiga tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin keempat pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim menyatakan tanah yang terletak di Jalan Cendana RT/002 RW/002 Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, dengan ukuran 500 (lima ratus) m² dengan batas-batas tanah saat ini sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 m Zulkipli;
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 m Jalan Desa;
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 m Afriyanto Siregar;
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 m Maridun;

Adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* tersebut pada pokoknya juga telah diuraikan dalam pertimbangan pada uraian pokok sengketa kedua yang pada intinya menyatakan dengan sahnya jual beli maka bagi pembeli berhak atas kepemilikan barang yang dibayarnya sehingga *petitum* gugatan Penggugat poin keempat tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kelima memohon agar Majelis Hakim menyatakan berhak melakukan Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 (lima ratus) m² atas nama Tarmijan menjadi nama Ridwan;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya sebagaimana uraian di atas, peralihan hak atas tanah melalui jual beli sesuai pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Prinsip ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan sebagai landasan untuk menjamin dan memberi kepastian hukum adanya peralihan hak/jual beli atas tanah antara pihak penjual dan pembeli. Untuk pembuatan akta ini kedua belah pihak haruslah menghadap PPAT (Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah *a quo*). Sehubungan perkara ini, tidak ada bukti Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli atas tanah objek sengketa dalam perkara ini di hadapan PPAT, tidak mungkin Penggugat datang menghadap PPAT bersama-sama Turut Tergugat karena sampai sekarang Turut Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya. Oleh karena itu untuk memberi perlindungan hukum terhadap Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, wajar dan beralasan Penggugat secara sepihak dapat menghadap instansi/pejabat yang berwenang melakukan peralihan hak atas objek sengketa. Bersandar pada pertimbangan ini, *petitum* kelima beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin keenam memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 tanggal yang semula atas nama Tarmijan menjadi Ridwan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* tersebut yang menurut Majelis Hakim meskipun *petitum* ini sifatnya berlebihan akan tetapi masih relevan agar Turut Tergugat II dapat menjadikan putusan Pengadilan sebagai dasar dalam mengambil kebijakan selama dihubungkan dengan *petitum* kelima yakni didahului oleh upaya Penggugat mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, oleh karena *petitum* ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam *petitum* gugatannya pada poin ketujuh memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap semua alat bukti yang diajukan Penggugat dipersidangan telah diperiksa dan dicocokkan keasliannya oleh Majelis Hakim, dan tidak pula dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka terhadap *petitum* ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kedelapan memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini. Terhadap *petitum* tersebut sebagai konsekwensi hukum Tergugat berada dipihak yang kalah dan Pihak Turut Tergugat I dan Tergugat II yang



terkait dalam menjalankan putusan, maka petitum ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kesembilan memohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti bukti dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dari bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan dipersidangan perkara ini, tidak ada bukti yang menunjukkan terpenuhinya ketentuan Pasal 191 Ayat (1) Rbg maupun berbagai Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Syarat Penjatuhan Putusan Serta Merta antara lain adanya bukti otentik, adanya gugatan provisional yang dikabulkan, adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti dan adanya hal hal yang tidak dapat dihindarkan dan sangat eksepsional sifatnya, oleh karena itu permintaan putusan serta merta harus ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kesepuluh menyatakan Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa petitum-petitum Penggugat ada yang dikabulkan adal pula yang tidak, dan Penggugat ada dipihak yang menang dan Tergugat ada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara dalam perkara ini. maka Majelis Hakim memandang petitum kesepuluh beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ternyata tidak melawan hukum serta dapat dikabulkan untuk sebagian sehingga dengan sendirinya Petitum kesatu juga dikabulkan untuk sebagian;

Memperhatikan Pasal 718 RBG, Pasal 1459, Pasal 1874, Pasal 1876 KUHPerdara, Pasal 23, Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37, Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, berdasarkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) pada tanggal 13 September 1999 dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang sudah diperbaharui pada tanggal 27 Januari 2022, atas nama Penggugat (Ridwan), yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Candirejo, Kecamatan Pasir Penyu, Kabupaten Indragiri Hulu adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah yang terletak di Jalan Cendana RT.002 RW.002 Desa Candi Rejo, Kecamatan Pasir Penyu dengan ukuran 500 m² dengan batas-batas tanah saat ini sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah 12,50 meter Zulkipili;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah 12,50 meter Jalan Desa;
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah 40 meter Afriyanto Siregar;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah 40 meter Maridun;Adalah Sah Milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 pada tanggal 22 November 1984 yang terletak di Desa Candirejo Kecamatan Pasir Penyu Kabupaten Indragiri Hulu dengan ukuran 500 m² atas nama Tarmijan menjadi nama Ridwan;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat Pemecahan dan Peralihan Hak / Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1400 yang semula atas nama Tarmijan menjadi Ridwan;
7. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk dan taat kepada putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*Inkracht Van Gewisjde*);
9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat, pada hari Selasa tanggal 15 November 2022 oleh kami, Chandra Gautama, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Maharani Debora Manullang, S.H., M.H. dan Wan Ferry Fadli, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rengat Nomor 15/Pdt.G/2022/PN Rgt tanggal 3 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Chandra Gautama, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Adityas Nugraha, S.H., dan Wan Ferry Fadli, S.H., dibantu oleh Suparwati, S.H., Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat, tidak dihadiri oleh Turut Tergugat I dan tidak dihadiri oleh Turut Tergugat II;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Adityas Nugraha, S.H

Chandra Gautama, S.H., M.H

Wan Ferry Fadli, S.H

Panitera Pengganti

Suparwati, S.H

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2. Pemberkasa/ATK	:	Rp50.000,00
3. PNBP	:	Rp50.000,00
4. Panggilan	:	Rp1.650.000,00
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000,00
6. Meterai	:	Rp10.0000,00
7. Redaksi	:	Rp10.0000,00
Jumlah	:	<u>Rp3.300.000,00</u>
(tiga juta tiga ratus ribu rupiah)		