



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**SUTOPO**, bertempat tinggal di RT 011 RW 003, Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**MISNO**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau, sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, sebagai **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 4 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 9 Januari 2024 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah sebidang tanah lahan perumahan seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 19/Kota Baru, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 24 Februari 1992, nomor : 6470/1992, yang terletak di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu (dahulu Kampar), Provinsi Riau;
- Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut sifat , peruntukan dan undang – undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap.

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 2013 Penggugat telah membeli sebidang tanah perumahan seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 19/Kota Baru, yang terletak di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu (dahulu Kampar), Provinsi Riau

- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 19/Kota Baru, tercatat atas nama MISNO serta menguasai, menempati, dan merawat tanah perumahan tersebut sejak jual beli dilakukan di tahun 2013;
- Bahwa transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KB-UM/009, tanggal 03 Januari 2024;
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat yaitu MISNO menjadi atas nama Penggugat yaitu SUTOPO di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu Provinsi Riau;
- Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian agar kiranya Penggugat dapat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
- Bahwa Penggugat memohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sepenuhnya menjadi hak Penggugat.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat memohon dengan penuh hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian berkenan memeriksa dan memutuskan :

- **PETITUM :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan.
2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Perumahan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2013.
3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik nomor : 19/Kota Baru, yang semula atas nama MISNO menjadi atas nama SUTOPO di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

5. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

- **SUBSIDER :**

Apabila Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Kabupaten Rokan Hulu berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan umum tertanggal 12 Januari 2024 dan tanggal 22 Januari 2024;

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

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

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

1. Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu, NIK : 1406060708790010 atas nama **Sutopo**, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 19/Desa Kota Baru, tanggal 26 Februari 1992 atas nama **Misno**, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Surat Keterangan Kepala Desa Kota Baru Nomor 140/KS-UM/009 Atas nama **Misno** tertanggal 5 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Surat Keterangan Kepala Desa Kota Baru Nomor 140/KS-UM/010 Atas nama **Sutopo** tertanggal 5 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Kartu Keluarga No.1406060609100005 Atas nama Kepala Keluarga **Sutopo** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 04 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d P-5 adalah surat-surat berupa

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Fotokopi telah ditubuhi materai cukup dan setelah disesuaikan dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti yang sah sebagaimana yang ditentukan Undang-Undang kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

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

1. Saksi **Mulyadi**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi bersepadan dengan tanah Penggugat yang diajukan dipersidangan sekarang ini;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di RT 011 RW 003, Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;
- Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Misno (Tergugat) dibuat menjadi Sutopo (Penggugat)
- Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Misno) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 1997 dimana sebelumnya Misno telah menjual tanah tersebut kepada Sutopo;
- Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Sutopo);
- Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang mempermasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

2. Saksi **M Hari Bakti Samsudin**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat karena saksi bersepadan dengan tanah Penggugat yang diajukan dipersidangan sekarang ini;
- Bahwa tanah tersebut berlokasi di RT 011 RW 003, Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa maksud penggugat kepersidangan ini adalah untuk mengurus balik nama sertifikat yang ada sama Penggugat sekarang ini yang semula Misno (Tergugat) dibuat menjadi Sutopo (Penggugat)

Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat (Misno) dan sekarang ini tidak ada lagi ditempat tinggal saksi lagi;

Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 1997 dimana sebelumnya Misno telah menjual tanah tersebut kepada Sutopo;

Bahwa yang menguasai lahan sekarang ini adalah benar Penggugat (Sutopo);

Bahwa objek tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak pernah ada yang mempermasalahkan atas penguasaan maupun pengelolaan objek tanah oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada tanggal 26 Januari 2024 telah dilakukan sidang lapangan untuk melihat objek jual beli, yang selengkapny sebagaimana dalam berita acara sidang tersebut;

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

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa adapun inti dari gugatan Penggugat tersebut adalah balik nama atas sebidang tanah seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) tercatat atas nama **Misno** (Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru antara Penggugat dengan **Misno** yang dilakukan tahun 1997 dinyatakan sah, sehingga Penggugat dapat balik nama sertifikat Hak Milik tersebut menjadi atas nama

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat panggilan Tergugat (relas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita sebagaimana relas panggilan umum tertanggal 12 Januari 2024 dan relas panggilan umum tanggal 22 Januari 2024, akan tetapi Tergugat tidak hadir baik sendiri ataupun mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan tenggang waktu pemanggilan yang dilakukan terhadap Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata (*vide Pasal 146 Rbg*), maka pemanggilan terhadap Tergugat tersebut telah patut dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya dihadapan hukum untuk membela kepentingannya, dan oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan diputus tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*) dan menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi putusan;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 1997 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru tersebut;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu 1. **Mulyadi** dan 2. **M Hari Bakti Samsudin**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 yaitu Kartu Tanda Penduduk dan P-5 yaitu Kartu Keluarga Penggugat, yang pada pokoknya menerangkan Penggugat bernama **Sutopo** dan berdomisili di RT 011 RW 003, Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 1997 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-3 dan P-4 yang pada pokoknya menerangkan **Misno** pernah tinggal di Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa **Sutopo** memperoleh kebun tersebut dari **Misno** melalui jual beli tahun 1997 serta berdasarkan keterangan Saksi dalam perkara ini maka dapat diketahui bahwa sebelumnya **Misno** telah menjual lahan atau tanah tersebut kepada **Sutopo** sehingga sampai dengan saat ini tanah tersebut dikuasai dan dirawat oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, dan P-4 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli lahan kebun seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru atas nama **Misno**, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Kota Baru, Kec. Kunto Darussalam, Kab. Rokan Hulu tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru atas nama **Misno** tersebut sejak jual beli tahun 1997 sampai dengan saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan belum pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 6470/1992 tertanggal 26 Februari 1992 maka didapatkan

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta hukum dan wasanya Sertipikat atas nama **Misno** HM- 19/Desa Kota Baru dengan luas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) telah diterbitkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan tidak ada catatan atau pemblokiran atas sertipikat tersebut (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa hemat Majelis Hakim, Penggugat pada pokoknya telah berhasil membuktikan terjadi peralihan hak atas bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat seluas 2.500 M2 (dua ribu lima ratus meter persegi) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang lapangan terhadap tanah yang menjadi objek jual beli, diketahui bahwa lahan tersebut saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan selama penguasaan dan pengelolaan tersebut tidak ada yang keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli diantara Penggugat dan Tergugat, 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 diketahui oleh kepala Aliantan 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 ;

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

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

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru tersebut menjadi atas nama Penggugat karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Oleh karena Tergugat tidak dapat diketahui lagi keberadaannya dan Tergugat (Penjual) tidak dapat hadir menghadap dihadapan PPAT untuk membuat akta jual beli sehingga merugikan Penggugat (Pembeli) karena hingga saat ini tidak dapat melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menentukan sebagai perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka haruslah dipenuhi 5 (Lima) syarat atau unsur-unsur yang bersifat kumulatif (semua unsur-unsur tersebut telah terpenuhi), yaitu:

- 1). Adanya Perbuatan;
- 2). Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3). Adanya kerugian;
- 4). Adanya kesalahan;
- 5). Adanya hubungan sebab-akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan akibat yang ditimbulkannya;

Menimbang, bahwa unsur melawan hukum dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah:

- 1). Melanggar kewajiban hukum si-pelaku;
- 2). Melanggar hak subjektif orang lain yang telah diatur oleh Undang-undang;
- 3). Bertentangan dengan kesusilaan, atau;
- 4). Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan ketidak hati-hatian;

Menimbang, bahwa hak-hak subjektif yang diakui oleh Yurisprudensi adalah hak-hak kebendaan serta hak-hak pribadi (Hak integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya), dan hak-hak seperti hak penghunian seorang penyewa juga terhadap suatu perbuatan dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum bilamana pelanggaran-pelanggarannya secara langsung dapat timbul;

Menimbang, bahwa terhadap hal yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku termasuk pada Norma tertulis dan tidak tertulis dengan berbuat atau melalaikan sesuatu yang bertentangan dengan

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan undang-undang;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan kesucilaan adalah norma-norma yang hidup dalam bermasyarakat oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan yang tidak tertulis;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak dapat diketahui lagi keberadaannya dan Tergugat (Penjual) tidak dapat hadir menghadap dihadapan PPAT untuk membuat akta jual beli merugikan Penggugat (Pembeli) karena hingga saat ini tidak dapat melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru tersebut, hal demikian menurut Majelis Hakim sebagai perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkehendak untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat dan surat bukti P- 3 yang diajukan oleh Penggugat, didapatkan fakta hukum bahwa Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisil Tergugat sudah tidak diketahui lagi maka Penggugat dan Tergugat yang pernah melakukan jual beli pada tahun 1997 tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pasal 37 ayat (1)

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya, maka tidak dapat dibuatkan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi dengan mempertimbangkan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak ada dijelaskan secara tegas apa yang dimaksud dengan *keadaan tertentu*, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa ketika sipenjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya, sedangkan sipembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak milik yang dimilikinya menjadi atas namanya, hal ini dapat dipandang sebagai suatu keadaan tertentu sebagaimana dimaksudkan didalam peraturan pemerintah tersebut karena adanya suatu keadaan yang mengakibatkan sipembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT untuk keperluan balik nama sertifikat hak milik;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *akta* menurut kamus Bahasa Indonesia adalah "Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.", dan berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

1. Akta Di bawah Tangan (Onderhands)

Yaitu akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris, yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya (Pasal 1869 KUHPerdata).

2. Akta Resmi (Otentik)

Yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

pejabat umum pembuat akta itu (Pasal 1868 KUHPerdara). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah dinyatakan sah didalam putusan ini, maka putusan ini dapat dipergunakan sebagai akta yang menyatakan telah terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat karena putusan ini dibuat Hakim selaku pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru atas nama **Misno** tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap Sebidang tanah untuk Perumahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga dikuasai oleh Penggugat dan pengelolaannya dikelola oleh Penggugat dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah sertifikat tersebut tidak pernah ada yang keberatan atas pemilikan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena selama dalam penguasaan Penggugat tidak ada yang keberatan dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak diketahui domisili atau keberadaannya telah dinyatakan sah dan putusan ini dapat dijadikan sebagai akta yang tidak dibuat oleh PPAT yaitu oleh Hakim maka Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru atas nama **Misno** menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, maka terhadap **petitum angka 3** Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang meminta Majelis Hakim menyatakan Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena pada pertimbangan sebelumnya Tergugat sudah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka menurut Majelis Hakim terhadap petitum sebagaimana dimaksud merupakan permintaan yang berlebihan oleh karena Tergugat merupakan pihak yang kalah sudah seharusnya tunduk dan patuh terhadap putusan ini, sehingga petitum *aquo* tidaklah beralasan dan sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 telah dikabulkan, sehingga Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat, maka terhadap petitum Penggugat angka

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

o sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat angka 2 dan 3 dikabulkan sedangkan petitum lainnya ditolak maka gugatan Penggugat angka 1 sepatutnya ditolak;

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 149 ayat (1) Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan sah jual beli tanah Perumahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru Atas nama Misno yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2013;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 19/Desa Kota Baru atas nama Misno menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp1.283.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Senin tanggal 29 Januari 2024 oleh kami, Geri Caniggia, S.H., M.Kn., sebagai Hakim Ketua, Nopelita Sembiring, S.H. dan Henry Diputra Nainggolan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp, tertanggal 9 Januari 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 1 Februari 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Suridah, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Prp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nopelita Sembiring, S.H.

Geri Caniggia, S.H., M.Kn.

Henry Diputra Nainggolan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Suridah, S.H.

Perincian biaya sebagai berikut :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- ATK	Rp.	75.000,00
- Panggilan	Rp.	160.000,00
- PNBP	Rp.	10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	988.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	10.000,00 +
- Jumlah	Rp.	1.283.000,00

Terbilang (satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)