



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Sayogo,** bertempat tinggal di Tanjung Harapan Rt/rw 002/001, Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu dalam hal ini memberikan kuasa kepada Desy Handayani, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Tuanku Tambusai No.305 Rt/rw.01/02, Pematang Berangan, Kecamatan Rambah, Kab.Rokan Hulu

Dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di tempat tinggal saya tersebut diatas hendak menandatangani dan mengajukan surat gugatan ini.

Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT ;**

### MELAWAN

**Jayana,** bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Desa Dayo, Kecamatan Tandun Kabupaten Rokan Hulu Propinsi Riau. Dan Sekarang Tidak Diketahui Lagi Keberadaannya Di Seluruh Wilayah Republik Indonesia., sebagai **Tergugat ;**

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian Nomor 58/Pdt-G/2020/PN Prp tertanggal 10 Oktober 2019 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 58/Pdt-G/2019/PN Prp tertanggal 10 Oktober 2019 tentang Penetapan hari sidang;

#### **Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca berkas perkara;

Telah melihat bukti surat;

Telah mendengarkan keterangan para saksi ;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 08 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 1 dari 12 Halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pangaraian tertanggal 10 Oktober 2019 dibawah register dengan No. 58/Pdt.G/2019/PN Prp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa kurang lebih dalam kurun waktu tahun 1995, **Penggugat** telah melaksanakan transaksi jual beli dengan **Tergugat** atas Sebidang tanah perkebunan yang terletak di Kecamatan Tandun Kabupaten Rokan Hulu, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ), Tercatat Atas Nama **JAYANA (Tergugat)**, dan untuk selanjutnya atas objek tersebut mohon disebut sebagai objek perkara;
2. Bahwa pada saat itu jual beli yang dilaksanakan dengan Tergugat didasarkan pada rasa saling percaya, dimana keluarga Penggugat sudah sangat mengenal Tergugat, sehingga tanpa ada rasa saling curiga jual beli dilakukan tanpa ada kwitansi atau surat jual beli, disebabkan karena Tergugat dan keluarganya hendak segera pindah kembali ke Jawa, dan sampai sekarang Penggugat tidak mengetahui alamatnya;-----
3. Bahwa pada saat transaksi dilakukan dengan Tergugat, status lahan perkebunan masih dikelola oleh Perusahaan, karena adanya Pola KKPA, sehingga pada saat itu harga lahan perkebunan relatif murah karena masih harus membayar angsuran kepada perusahaan, sehingga berdasarkan kebiasaan masyarakat saat itu, adanya peralihan kebun kepada orang lain adalah hal yang biasa, tanpa disertai dengan kuitansi maupun surat jual beli, hanya saja ada pemberitahuan kepada sempadan dan kepada ketua kelompok, dan sejak saat itu Penggugatlah yang menerima hasil panen kebun tersebut;-----
4. Bahwa setelah kerjasama KKPA dengan perusahaan selesai, maka lahan dikembalikan kepada masyarakat, termasuk lahan yang merupakan objek perkara diserahkan kepada Penggugat beserta dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ), Tercatat Atas Nama **JAYANA (Tergugat)**;-----
5. Bahwa hingga saat ini Lahan Perkebunan yang dimaksud dalam Perkara Aquo dikelola dan dikuasai oleh Penggugat, Penggugat juga sudah melakukan Replanting atas tanaman sawit pada lahan yang merupakan objek perkara, Penggugat juga selalu melakukan pemupukan rutin atas tanaman sawit tersebut, juga termasuk pengurusan segala administrasi di tingkat desa menyangkut pembayaran pajak dan lain sebagainya, sehingga sangatlah beralasan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas objek perkara;-----

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 2 dari 12 Halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selama Penggugat menguasai dan mengelola objek perkara, tidak pernah ada gangguan, atau keberatan dari pihak manapun juga;-----

7. Bahwa atas dasar jual beli sebagaimana tersebut dalam Poin 1 diatas, maka Penggugat hendak melakukan Pendaftaran Tanah atas Kepemilikan Penggugat atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam perkara Aquo;---

8. Bahwa sampai saat ini Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, dan Penggugat kesulitan dalam mencari keberadaan Tergugat, hal ini menyebabkan Penggugat terhambat dalam melakukan Pendaftaran Tanah tersebut;-----

9. Bahwa Penggugat memohon kiranya pengadilan berkenan untuk mengesahkan status hukum kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek perkara ini sepenuhnya menjadi Hak Penggugat, agar Penggugat dapat melakukan Pendaftaran Tanah atas peralihan Hak Milik terhadap tanah dalam perkara Aquo kepada Penggugat;-----

10. Bahwa Pendaftaran Tanah dilaksanakan untuk menjamin Kepastian Hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960) yang menyebutkan :-----

1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah,

Sehingga beralasan hukum Turut Tergugat dijadikan pihak dalam Gugatan ini, karena Pendaftaran Tanah dilakukan di Kantor BPN Kabupaten Rokan Hulu (Turut Tergugat);-----

11. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dielaskan bahwa tuuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :-

Untuk memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum kepada Pemegang Hak atas tana suatu bidang tana, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.-----

a. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-piak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah aterdaftar.----

b. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli harus didaftarkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ayat (2), yakni :-----

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, Perpetaan dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka **Penggugat** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian agar berkenan memeriksa dan memutuskan :-----

Primair :

- 1. Mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;-----
- 2. Menyatakan sahnya jual beli tanah kebun dan tanah perumahan antara **Penggugat** dengan **Tergugat**;-----
- 3. Menyatakan bahwa Peggugat adalah pemilik sah atas tanah perkebunan Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, Tercatat Atas Nama **JAYANA (Tergugat)**;--
- 4. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu (Turut Tergugat) untuk melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ), Tercatat Atas Nama **JAYANA (Tergugat)**, menjadi atas nama **Penggugat**. Dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu ;-----
- 5. Membebankan segala biaya yang timbul menurut hukum;-----

## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Peggugat datang menghadap sendiri sedangkan Tergugat tidak datang menghadap dan tidak ada mengirimkan kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas panggilan **tertanggal 17 Oktober 2019, 23 Oktober 2019 dan 22 November 2019**;

Menimbang, bahwa terhadap ketidak hadirannya Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut, namun tidak datang menghadap di persidangan tanpa alasan

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 4 dari 12 Halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

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 di persidangan 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. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Atas nama SAYOGO, **diberi tanda P-1;**
2. Foto copy Surat Keterangan, Nomor 593.2/DD/10, tertanggal 16 Januari 2019, **diberi tanda P-2;**
3. Foto copy Surat Keterangan, Nomor 470/UM/04 tertanggal 15 Februari 2019 **diberi tanda P-3 ;**
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik, Nomor 2795 atas nama JAYANA, **diberi tanda P-4 ;**
5. Foto copy Surat Keterangan, Nomor 470/UM/20, tertanggal 20 Agustus 2019, **diberi tanda P-5 ;**
6. Foto copy **SPPT PBB TAHUN 2019**, Tertanggal 10 April 2019, **diberi tanda P-6;**

Bukti-bukti surat yang diperlihatkan dipersidangan tersebut fotocopynya telah diserahkan untuk dilampirkan didalam berkas dan masing-masing telah diberi meterai cukup dan masing-masing fotocopy telah disesuaikan dengan aslinya;

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

1. **Saksi SARDIMAN**, di bawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat menguasai tanah Tergugat lebih kurang 15 tahun ;
  - Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang masih penggugat yang menguasai tanah tersebut ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah dibeli penggugat dari Tergugat, tapi setahu saksi sampai saat ini tanah-tanah tersebut dikuasi penggugat ;

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 5 dari 12 Halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui semua pemilik tanah yang dibeli penggugat adalah warga Desa Dayo ;
- Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang tidak ada orang lain yang mengakui tanah tersebut miliknya ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Penggugat Luasnya 20.000 M2 (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) dari Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui dasar surat kepemilikan atas tanah yang dibeli penggugat adalah Surat Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dasarnya Hak Milik karena semua warga disana, surat tanahnya sudah Hak Milik, karena tanah tersebut kebun sawit yang bekerja sama dengan perusahaan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain Komplen atas tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Sertifikat tanah tersebut masih atas nama pemilik awal ;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi saksi jual beli tidak dihadapan Notaris ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian adalah supaya Penggugat bisa membaliknamakan Sertifikat Hak Milik tersebut dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

**2. Saksi MARZUKI**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menguasai tanah Tergugat lebih kurang 15 tahun ;
- Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang masih penggugat yang menguasai tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah dibeli penggugat dari Tergugat, tapi setahu saksi sampai saat ini tanah-tanah tersebut dikuasi penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui semua pemilik tanah yang dibeli penggugat adalah warga Desa Dayo ;
- Bahwa saksi mengetahui sampai sekarang tidak ada orang lain yang mengakui tanah tersebut miliknya ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dibeli oleh Penggugat Luasnya 20.000 M2 (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) dari Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui dasar surat kepemilikan atas tanah yang dibeli penggugat adalah Surat Sertifikat Hak Milik ;

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 6 dari 12 Halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dasarnya Hak Milik karena semua warga disana, surat tanahnya sudah Hak Milik, karena tanah tersebut kebun sawit yang bekerja sama dengan perusahaan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain Komplek atas tanah yang dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Sertifikat tanah tersebut masih atas nama pemilik awal ;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya ;
- Bahwa sepengetahuan saksi saksi jual beli tidak dihadapan Notaris ;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian adalah supaya Penggugat bisa membaliknamakan Sertifikat Hak Milik tersebut dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

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 di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa pemanggilan terhadap Tergugat telah dilakukan secara patut **17 Oktober 2019, 23 Oktober 2019 dan 22 November 2019**, namun Tergugat tidak datang menghadap di persidangan tanpa pemberitahuan ataupun alasan yang jelas dan tidak pula menunjuk kuasanya yang sah untuk mewakilinya dalam persidangan, maka pemeriksaan perkara dilakukan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat dan akan diputus tanpa hadirnya Terdakwa (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 kurang lebih dalam kurun waktu tahun 1995, **Penggugat** telah melaksanakan transaksi jual beli dengan **Tergugat** atas Sebidang tanah perkebunan yang terletak di Kecamatan Tandun Kabupaten Rokan Hulu, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ), Tercatat Atas Nama **JAYANA (Tergugat)**, dan untuk selanjutnya atas objek tersebut mohon disebut sebagai objek perkara;

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 7 dari 12 Halaman.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

- Bahwa sejak membeli lahan tersebut Penggugatlah yang menguasai tanah kebun dan tanah perumahan tersebut ;

- Bahwa Penggugat ingin membaliknamakan Sertifikat Hak Milik 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 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yang diberi tanda **P.1 s/d P.6** dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi SARDIMAN dan saksi MARZUKI;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah jual beli diantara Penggugat dengan Tergugat adalah sah, oleh karena gugatan Penggugat tersebut dilakukan secara kumulatif, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah kumulasi gugatan Penggugat tersebut dapat diterima ataupun tidak;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata dikenal dengan penggabungan beberapa orang pihak (vide pasal 151 Rbg) yang disebut juga dengan kumulasi subjektif, dan selain itu juga dikenal dengan penggabungan beberapa tuntutan (kumulasi objektif);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim adapun yang menjadi tujuan dari penggabungan gugatan adalah untuk menyederhanakan proses dan menghindarkan putusan yang saling bertentangan, dan menurut Yahya Harahap penyederhanaan proses ini bertujuan untuk mesujudkan peradilan yang sederhana sebagaimana asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan dapat terlaksana;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti inti pokok dari gugatan Penggugat tersebut adalah meminta agar dinyatakan sahnya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut bukanlah suatu gugatan perbuatan melawan hukum melainkan lebih cenderung kepada gugatan ikatan jual beli;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan petitum dari gugatan Penggugat tersebut tidak ada amar yang meminta agar Tergugat untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang sifatnya memaksa melainkan hanya bersifat deklaratoir yaitu meminta agar jual beli diantara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa selain itu bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat juga bahwa ternyata tanah yang diperjual belikan Tergugat dengan Penggugat tersebut masih dalam satu hamparan;

*Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp*

*Halaman 8 dari 12 Halaman.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dan mempertimbangkan fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tanah Tergugat tersebut letaknya satu hamparan dan dalam petitumnya antara Penggugat dengan Tergugat hanya meminta dinyatakan sahnya jual beli yang bersifat deklarasi, maka Majelis Hakim berpendapat kumulasi gugatan tersebut dapat diterima dan gugatan Penggugat dapat dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** Penggugat adalah benar bertempat tinggal di Desa Dayo, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-4** yang dikuatkan dengan keterangan saksi SARDIMAN dan saksi SYA'RONI sebagaimana juga dalam posita gugatannya, Penggugat telah membeli Sebidang tanah perkebunan, Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ) dari Tergugat yaitu ;

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, Seluas 20.000 M<sup>2</sup> ( Dua Puluh Ribu Meter Persegi ), Tercatat Atas Nama **JAYANA**;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2, P-3 dan P-5** dikuatkan dengan keterangan SARDIMAN dan saksi MARZUKI bahwa sejak Penggugat membeli lahan tersebut dari Tergugat, Penggugat belum membaliknamakan Sertifikat Hak Milik lahan tersebut sedangkan Tergugat telah meninggalkan Desa Dayo dan sampai sekarang tidak kembali lagi;

Menimbang, bahwa dari keterangan-keterangan SARDIMAN dan saksi MARZUKI, sejak membeli lahan tersebut dari Tergugat, tidak ada yang keberatan jika Penggugat menguasai dan merawat lahan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan SARDIMAN dan saksi MARZUKI, setelah lahan dibeli oleh Penggugat, Tergugat meninggalkan desa Dayo dan tidak pernah kembali sampai dengan gugatan ini diajukan sebagaimana bukti surat **P-2, P-3 dan P-5** berupa Surat Keterangan dari Kepala Desa Dayo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, dari keterangan SARDIMAN dan saksi MARZUKI dan bukti **P-4**, 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 ;

*Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp*

*Halaman 9 dari 12 Halaman.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para 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 Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa masih atas nama Tergugat sebagaimana bukti **P.4**, 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 di atas 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 ;

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

## **MENGADILI**

1. Menetapkan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (Verstek);

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 10 dari 12 Halaman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli tanah kebun antara Penggugat dengan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat adalah pemilik sah atas tanah perkebunan seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2795/Sei Tapung, atas nama Jayana (Tergugat);
5. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 2795/Sei Tapung, dengan luas 20.000m<sup>2</sup> atas nama Jayana, menjadi atas nama Penggugat, dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam Daftar Register yang tersedia untuk itu;
6. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp. 926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 14 Februari 2020 oleh kami IRPAN HASAN LUBIS, SH, MH selaku Hakim Ketua Majelis, BUDI SETYAWAN, SH dan ELLEN YOLANDA SINAGA, SH, MH masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 20 Februari 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu ZUBIR AMRI, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pangaraian dengan dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA**

**BUDI SETYAWAN, SH**

**IRPAN HASAN LUBIS, SH, MH**

**ELLEN YOLANDA SINAGA, SH, MH**

**PANITERA PENGGANTI**

**ZUBIR AMRI, SH**

**Perincian biaya:**

*Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp*

*Halaman 11 dari 12 Halaman.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Pendaftaran	: Rp.	30.000,-	
ATK	: Rp.	50.000,-	
Panggilan	: Rp.	320.000,-	
PNBP Panggilani	: Rp.	10.000,-	
PS	: Rp.	500.000,-	
Materai	: Rp.	6.000,-	
Redaksi	: Rp.	10.000,-	+
Jumlah	Rp.	926.000,-	(Sembilan ratus dua puluh enam ribu Rupiah)

Putusan Nomor 58/Pdt.G/2019/PN Prp

Halaman 12 dari 12 Halaman.

**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)

Halaman 12