



**PUTUSAN**

**Nomor 13/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:

**NURAFNI**, bertempat tinggal di RT 021 RW 005, Desa Kumain, Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau, sebagai Penggugat;

Lawan

**JAMA'AN**, bertempat tinggal Dahulu beralamat di Desa Kumain, Kec. Tandun, Kab. Rokan Hulu, Provinsi Riau. Sekarang tidak diketahui lagi keberadaanya di seluruh Wilayah Republik Indonesia, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**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 13/Pdt.G/2024/PN Prp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah sebidang tanah perkebunan seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Uraian batas tanggal 12 September 1989, nomor : 3768/1990, yang terletak di Desa Kumain (dahulu sei tapung), Kecamatan Tandun, 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.
- Bahwa pada tahun 2011 Penggugat telah membeli sebidang tanah perkebunan seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5984/Sei Tapung, yang terletak di Desa

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kumain (dahulu sei tapung), Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu (dahulu Kampar), Provinsi Riau;

- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut Penggugat telah memegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 5984/Sei Tapung, tercatat atas nama JAMA'AN serta menguasai, memupuk, merawat dan mengambil hasil panen sawit dari tanah perkebunan tersebut sejak jual beli dilakukan di tahun 2011;
- Bahwa transaksi Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat dapat dibuktikan dengan SURAT KETERANGAN dari Kepala Desa Kumain, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 471.15/14.06.11.2002/167/2023 tanggal 07 November 2023;
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat yaitu JAMA'AN menjadi atas nama Penggugat yaitu NURAFNI 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. Mengabullkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan.
  2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Perkebunan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2011.
  3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, yang semula atas nama JAMA'AN menjadi atas nama NURAFNI di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
  4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di tetapkan Penggugat datang menghadap sendiri, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Januari 2024 dan 19 Januari 2024 telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor 1406117112580013 atas nama Nurafni, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 1409022707160006 tanggal 19 September 2016, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1989, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 471.15/14.06.11.2002/167/2023 tanggal 7 November 2023 dari Desa Kumain, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 471.15/14.06.11.2002/167/2023 tanggal 7 November 2023 dari Desa Kumain, selanjutnya diberi tanda bukti.....P-5;

Menimbang, bahwa bukti tertulis berupa surat bertanda P-1 s/d P-5 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan sudah cocok serta telah bermaterai cukup, sehingga berdasarkan pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam pembuktian perkara *a quo*;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga dan mengenal Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para pihak tersebut;
- Bahwa Saksi merupakan ketua kelompok tani yang mengelola kaveling tanah kebun sawit milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendapatkan objek berupa tanah berupa kaveling kebun sawit seluas 20.000 meter persegi yang terletak di Desa Kumain, Kabupaten Rokan Hulu pada tahun 2011 dari Tergugat;
- Bahwa tidak ada pihak keluarga Penggugat, Tergugat maupun pihak lainnya yang keberatan atas dilakukannya pembaliknamaan sertifikat atas nama Tergugat ke nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menguasai dan mengusahakan bidang tanah sebagaimana dimaksud dimana tidak ada pihak yang berkeberatan atas penguasaan bidang tanah tersebut;

2. Saksi Sutiman, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga dan mengenal Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para pihak tersebut;
- Bahwa Saksi merupakan pengurus kelompok tani yang mengelola kaveling tanah kebun sawit milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendapatkan objek berupa tanah berupa kaveling kebun sawit seluas 20.000 meter persegi yang terletak di Desa Kumain, Kabupaten Rokan Hulu pada tahun 2011 dari Tergugat;
- Bahwa tidak ada pihak keluarga Penggugat, Tergugat maupun pihak lainnya yang keberatan atas dilakukannya pembaliknamaan sertifikat atas nama Tergugat ke nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat yang menguasai dan mengusahakan bidang tanah sebagaimana dimaksud dimana tidak ada pihak yang berkeberatan atas penguasaan bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pada tanggal 26 Januari 2024 telah dilakukan pemeriksaan setempat untuk melihat keadaan objek perkara dimana pihak Pengugat dan Para Saksi telah membenarkan bahwa yang dimaksud objek perkara dalam perkara ini adalah sebagaimana diterangkan dalam Bukti P-3

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Prp



yang merupakan lahan berupa kebun sawit dengan batas-batas yang selengkapnyanya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan atas pemeriksaan perkara *a quo*;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah untuk membaliknamakan sebidang tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) yang dibeli Penggugat dari Tergugat pada tahun 2011;

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

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa didalam ketentuan Pasal 284 RBg telah ditentukan bahwa yang disebut bukti dalam hukum perdata adalah Bukti surat, Bukti Saksi, Sangka, Pengakuan dan Sumpah;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan 5 (lima) bukti tertulis berupa surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan dua bukti saksi yaitu Saksi Sutiman dan Saksi Suparyadi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan kepemilikannya atas sebidang tanah seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Bukti P-3 yaitu Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 September 1990 yang diperolehnya melalui jual beli. Berdasarkan hal tersebut maka setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti surat berupa sertipikat hak milik *a quo* dapat diketahui bahwa objek berupa sebidang tanah seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana telah ditinjau dalam pemeriksaan setempat dahulu merupakan milik dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas dan dengan memperhatikan bukti surat lainnya yaitu Bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor 471.15/14.06.11.2002/167/2023 tanggal 7 November 2023 dari Desa Kumain maka dapat disimpulkan bahwa memang benar telah terjadi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat selaku pemilik tanah sebagaimana yang termuat dalam Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 (*vide* Bukti P-3) pada tahun 2011 dimana keberadaan proses peralihan bidang tanah tersebut juga diperkuat oleh keterangan Saksi Sutiman dan Saksi Suparyadi yang pada pokoknya menyatakan kebenaran proses peralihan tanah antara Pengugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor 471.15/14.06.11.2002/167/2023 tanggal 7 November 2023 dari Desa Kumain maka dapat disimpulkan juga bahwa pada pokoknya pihak kantor desa tempat objek berada menerangkan bahwa Penggugat merupakan orang yang hingga saat ini menguasai objek perkara dan mendapatkan hak atas objek tersebut dari Tergugat melalui jual beli sebagaimana juga telah diterangkan oleh Saksi Sutiman dan Saksi Suparyadi bahwa telah terdapat peralihan objek perkara dari Tergugat kepada Penggugat yang lebih lanjut dinyatakan bahwa tidak ada pihak manapun yang berkeberatan dan mempermasalahkan penguasaan sebidang tanah kebun sawit yang dilakukan oleh Penggugat dan telah ternyata hal tersebut telah berkesesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara yang dilakukan oleh Majelis Hakim dimana secara nyata dapat diketahui bahwa Penggugat memang merupakan orang yang menguasai dan mengelola objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat dapat membuktikan haknya atas objek perkara yaitu sebidang tanah seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 (*vide* Bukti P-3) yang diperolehnya melalui jual beli dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat merupakan orang yang berhak atas objek perkara yang didapatnya melalui jual beli namun setelah Majelis Hakim memperhatikan kembali ketentuan yang

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/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

mengatur mengenai syarat dan formalitas jual beli tanah maka setidaknya Penggugat dan Tergugat tidak melakukan jual beli sebagaimana diharuskan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun secara materil jual beli sebagaimana dimaksud telah memenuhi nilai-nilai hukum adat karena dilakukan secara terang dan tunai berikut penyerahan sertipikat bukti kepemilikan kepada pembeli dimana pihak pemerintahan desa setempat juga telah mengetahui mengenai jual beli sebagaimana dimaksud *vide* Bukti P-5;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat bahwa Penggugat dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik oleh karena telah menelusuri asal-usul kepemilikan tanah dengan membeli tanah tersebut dari pemiliknya secara langsung yaitu seseorang yang tertera sebagai pemegang hak milik dalam sertipikat hak milik tanah yang diperjual belikan sehingga Penggugat haruslah dilindungi dan diberikan hak-haknya berdasarkan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka petitum angka 2 gugatan Penggugat telah beralasan secara hukum sehingga patut untuk dikabulkan dimana selanjutnya Majelis Hakim menyatakan jual beli tanah berupa tanah kebun sawit seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik nomor : 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 (*vide* Bukti P-3) antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2011 adalah sah dan mengikat sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatannya maka Penggugat juga berkehendak untuk membaliknamakan Sertipikat Hak Milik 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 (*vide* Bukti P-3) tersebut menjadi atas nama Penggugat sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 bukti surat P-4 yaitu Surat Keterangan Nomor 471.15/14.06.11.2002/167/2023 tanggal 7 November 2023 dari Desa Kumain juga dapat diketahui bahwa pihak pemerintahan desa telah menyatakan Tergugat pernah tinggal di Desa Kumain, Kecamatan Tandun, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang dimana keberadaannya sehingga dapat diperoleh sebuah fakta hukum bahwa memang benar saat ini Tergugat telah pergi meninggalkan Desa Kumain dan tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisil Tergugat sudah tidak diketahui lagi maka jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat pada tahun 2011 tidak dapat dilakukan proses balik nama oleh karena para pihak tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang juga telah tidak melakukan proses jual beli bidang tanah sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan atau kelaziman yang ada dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena telah mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat yaitu Penggugat secara formal tidak mendapatkan pengakuan atas hak miliknya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas objek perkara *a quo* dan telah dinyatakan pula bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat juga sah dan mengikat maka walaupun para pihak dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak segera melaksanakan kelanjutan proses jual beli tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan *in casu* melakukan proses pembalikhanaan sertipikat hak milik atas tanah dalam rangka pemutakhiran data mengenai pendaftaran dan kepemilikan tanah. Namun oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil akan haknya tersebut dan Penggugat juga telah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hak-hak

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat perlu diberikan perlindungan berdasarkan rasa keadilan dan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah maka dapat diketahui bahwa 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 penjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaannya sedangkan pembeli 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 pembeli menjadi terhalang untuk melakukan pengikatan jual beli di hadapan PPAT demi keperluan balik nama sertifikat hak milik sebagaimana dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan keadaan bahwa Penggugat merupakan *person* yang memegang sertifikat atas hak milik dalam perkara ini dan objek bidang tanah juga telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat tanpa adanya keberatan dari pihak manapun dimana Majelis Hakim juga telah menilai kebenaran dan keabsahan jual beli objek perkara antara Penggugat dan Tergugat maka keadaan Tergugat yang tidak lagi diketahui keberadaannya sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan pembuatan akta jual beli dalam rangka proses pembalikhamaan sertifikat tanah *a quo* dapat dikategorikan sebagai keadaan tertentu demi melindungi hak-hak Penggugat yang dilakukan semata-mata berdasarkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat karena sejatinya pengelolaan maupun hak atas tanah dilakukan berdasarkan asas fungsi sosial dan sebisa mungkin menghindari penelantaran tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ketiga gugatan Penggugat telah beralasan dan patut dikabulkan dimana Penggugat dapat mengajukan

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/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

permohonan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 atas nama Jama'an (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu mengingat bahwa telah ada peristiwa pemekaran wilayah sehingga objek perkara yang merupakan sebidang tanah saat ini terletak di wilayah Kabupaten Rokan Hulu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat gugatan Penggugat yang meminta agar Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini maka walaupun petitum yang demikian telah beralasan secara hukum mengingat bahwa para pihak sepatutnya mematuhi isi putusan bahkan kepatuhan sebagaimana dimaksud dapat dipaksakan melalui suatu proses eksekusi namun Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum *a quo* merupakan petitum yang berlebihan mengingat tidak adanya petitum gugatan yang meminta agar Tergugat dihukum untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan maupun menyerahkan objek tertentu sehingga atas petitum tersebut sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat gugatan Penggugat telah dinyatakan ditolak maka secara otomatis merupakan bentuk penolakan terhadap petitum kesatu gugatan Pengugat yang meminta dikabulkannya seluruh gugatan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUH Perdata, Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah 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*);

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Prp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah jual beli sebidang tanah berupa kebun kelapa sawit seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana dimaksud bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2011;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Mengizinkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 5984/Sei Tapung, tanggal 12 September 1990 atas nama Jama'an 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 selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2024, oleh kami, Rony Suata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Henry Diputra Nainggolan, S.H., M.H., dan Jatmiko Pujo Raharjo masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 1 Februari 2024 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Aryananda, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Rony Suata, S.H., M.H.

Jatmiko Pujo Raharjo

Panitera,



Aryananda, S.H., M.H.

Perincian biaya sebagai berikut :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- PNPB	: Rp.	10.000,00
- Panggilan	: Rp.	160.000,00
- Pemeriksaan setempat	: Rp.	988.000,00
- ATK	: Rp.	75.000,00
- Meterai	: Rp.	10.000,00
- Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
- Jumlah	: Rp.	1.283.000,00

(satu juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)