



P U T U S A N

Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Tik

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Samsul Hadi, bertempat tinggal Desa Pasir Emas RT/RW 004/002 Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Doni Affandi, S.H., dan Rekan Beralamat di Jalan Proklamasi, Kel. Sungai Kec. Kuantan Tengah Kab. Kuantan Singingi Provinsi Riau, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Februari 2022, Surat Kuasa Khusus mana telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada hari Selasa 22 Februari 2022 nomor 26/SK/2022/PN Tik, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

M. Kodir, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Pasir Emas, Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI., sebagai **Tergugat**;

Kementrian Agraria Dan Tata Ruang / Kantor Pertanahan Nasional cq. Kanwil Badan Pertanahan Nasional (bpn) Provinsi Riau cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi, berkedudukan di Jalan Barangan II Beringin Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, Rifki Oktor, S.H., (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa), Riko Syahrudin, S.H., (Penata Pertanahan Pertama), dan Mohd. Iqbal Firmanda, S.H., (Analisis Hukum Pertanahan), berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 35/ST-14.09.MP.01.01/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, yang telah didaftarkan dengan nomor 44/SK/2022/PN TLK tanggal 6 April 2022 dalam hal ini memberikan kuasa kepada sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Tik



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 21 Februari 2022 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Tik, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 September tahun 2001 Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Tergugat seharga Rp. 40.000.000, (Empat puluh juta rupiah) SHM Nomor 3981/Logas, tercatat atas nama M. KODIR, Luas 20.000 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1275/1997 tanggal 15-05-1997.

Batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara Berbatas Dengan Misdri

Sebelah Timur Berbatas Dengan Emo Saliman

Sebelah Selatan Berbatas Dengan Jalan

Sebelah Barat Berbatas Dengan Sutar

Dahulu berada dalam wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi;

2. Bahwa jual beli dilakukan pada tanggal 15 September 2001 di saksi Kepala Desa Pasir Emas dengan dasar musyawarah mufakat dan saling percaya, Penggugat membayar lunas sejumlah Rp. 40.000.000_ (Empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat sehingga sejak saat itu sampai saat gugatan *a quo* di daftartarkan ke Pengadilan Negeri Teluk Kuantan objek perkara *a quo* berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun;
3. Bahwa hal tersebut di perkuat dengan Surat Keterangan Nomor: 470/SKD.II/2022/04 tertanggal 08 Februari 2022 yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi atas nama Kepala Desa RIKAN NUGROHO,S.IP menerangkan bahwa tanah objek perkara *a quo* di kuasai oleh Penggugat sejak tahun 2001, diperoleh dengan cara jual beli, hingga saat ini tidak pernah ada sengketa atau keberatan dari pihak manapun;
4. Bahwa saat ini Penggugat sangat memerlukan dan hendak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 3981/Logas yang semula tercatat



atas nama M. KODIR (Tergugat) menjadi atas nama SAMSUL HADI (Penggugat);

5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemerintahan Desa Pasir Emas Nomor: 470/SKD.II/2022/03 tertanggal 08 Februari 2022 atas nama Kepala Desa RIKAN NUGROHO,S.IP menerangkan bahwa M. KODIR tidak berada lagi di Desa Pasir Emas dan hingga saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya;
6. Bahwa Pengugat tidak mengetahui lagi alamat dan keberadaan Tergugat meskipun telah Penggugat telusuri, hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya, padahal dalam proses pengurusan balik nama sertifikat, Turut Tergugat mensyaratkan adanya tanda tangan Tergugat sebagai pemilik awal karena masih tercatat atas nama Tergugat, guna pemenuhan prosedur administrasi. Akibat dari tidak diketahuinya alamat dan keberadaan Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah objek perkara;
7. Bahwa perbuatan Tergugat meninggalkan Desa dan tidak diketahui lagi alamat/keberadaannya, tanpa terlebih dahulu menyelesaikan kewajiban hukumnya merupakan suatu perbuatan yang sangat merugikan Penggugat dan menciderai nilai-nilai keadilan Penggugat sehingga menyebabkan timbulnya kerugian terhadap Penggugat atas jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3981/logas yang sampai saat ini tidak dapat dibalik nama dan/atau dilakukan pengalihan hak lainnya, sehingga dapat lah dikatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum di atur dalam pasal 1365 KUH Perdata. *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.”*
Bila dicermati secara saksama dapat di temukan unsur dalam pasal 1365 sebagai berikut:
 - a. Adanya perbuatan melawan hukum;
 - b. Adanya kesalahan;
 - c. Menimbulkan kerugian;
 - d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.



Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas, mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang semata tetapi juga meliputi kepatutan dan kepatantasan dalam hidup bermasyarakat, baik itu suatu perbuatan aktif maupun perbuatan pasif dan/atau suatu perbuatan sadar yang dimengerti konsekuensinya maupun suatu kealpaan/kesalahan.

(*R. Soebekti – R. Tjitrosudibio. Perbuatan melawan Hukum.*)

Bahwa berdasarkan rumusan pasal 1365 KUH Perdata dan Pendapat/ajaran ahli hukum (*Doktrin*) diatas, apabila dihubungkan dengan perbuatan Tergugat yang tidak menunaikan kewajiban hukum, atau karena kealpaan, ketidak cermatan/kesalahan sehingga jelas-jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur pasal 1365 KUH Perdata dan beralasan menurut hukum bahwa Tergugat terang dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa oleh karenanya, melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi, memastikan pemenuhan hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR, Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Kelas II Cq. Majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Penguasaan tanah berikut Sertifikat yang selama ini oleh Penggugat, sehingga dapat dijadikan alas hak pengurusan balik nama dan/atau peralihan hak lainnya di Kantor Turut Tergugat;

10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 3981/Logas tersebut tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan tanah berikut sertifikat sudah sejak lama dalam penguasaan Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam hal ini Penggugat bermohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;



2. Menyatakan Sah Jual Beli tanggal 15 September 2001 antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM Nomor 3981/Logas, tercatat atas nama M. KODIR, Luas 20.000 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1275/1997 tanggal 15-05-1997;

Batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara Berbatas Dengan Misdri

Sebelah Timur Berbatas Dengan Emo Saliman

Sebelah Selatan Berbatas Dengan Jalan

Sebelah Barat Berbatas Dengan Sutar

Dahulu berada dalam wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi provinsi Riau;

3. Menyatakan tanah SHM Nomor 3981/Logas, tercatat atas nama M. KODIR, Luas 20.000 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1275/1997 tanggal 15-05-1997

Batas batas sebagai berikut :

Sebelah Utara Berbatas Dengan Misdri

Sebelah Timur Berbatas Dengan Emo Saliman

Sebelah Selatan Berbatas Dengan Jalan

Sebelah Barat Berbatas Dengan Sutar

Dahulu berada dalam wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau adalah Sah Milik Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3981/Logas, (tersebut petitum 3) semula tercatat atas nama M. KODIR (Tergugat) menjadi atas nama SAMSUL HADI (Penggugat)

6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan perkara ini;

SUBSIDAIR



Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adil nya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 22 Februari 2022, 4 Maret 2022, dan 4 Maret 2022 telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu serta tidak pula memberitahukan alasan ketidakhadirannya, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat tidak menggunakan haknya dengan baik di persidangan sehingga harus ditinggalkan;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak memberikan jawaban;

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

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3981/Desa Logas, tanggal 15 mei 1997, tercatat atas nama pemegang hak M.Kodir,----diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 470/SKD.II/2022/04, tanggal 8 Februari 2022, yang dikeluarkan oleh Kepala desa Pasir Emas,----diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy kwitansi Nomor 0012 tanda terima uang pembelian lahan sawit antara Penggugat dan tergugat,-----diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Surat Keterangan No.470/SKD.II/2022/03, tanggal 8 Februari 2022, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pasir Emas,----diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat dari Penggugat telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya;



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Muhammad Arbaniey dan Saksi Awal Sutardi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa perkara *aquo* terkait mengenai lahan atau tanah, maka berpedoman pada ketentuan Pasal 180 Rbg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 dan untuk memperoleh gambaran yang jelas serta menyeluruh mengenai obyek yang menjadi sengketa baik mengenai letak, luas, dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim bersama Penggugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara *aquo*, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat ini adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai pengesahan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada tahun 15 September tahun 2001 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR, yang terletak di Dahulu berada dalam wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indra Giri Hulu, tanggal 15 Mei 1997 dinyatakan sah menurut hukum karena Penggugat hendak melakukan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan dasar kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M.



KODIR, yang terletak di Dahulu berada dalam wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indra Giri Hulu, tanggal 15 Mei 1997 tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-4 dan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan yaitu Saksi Muhammad Arbaniey dan Saksi Awal Sutardi;

Menimbang, bahwa mengenai peralihan hak milik atas sebidang tanah, mengacu kepada Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, adapun pada Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut mengenai pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan melihat fakta-fakta hukum di persidangan yang mana bersesuaian dengan dalil gugatan Penggugat, ternyata jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak didaftarkan peralihannya sebagaimana ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria karena tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan tidak juga dibuktikan dengan bukti otentik berupa kuitansi, namun jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan "*hukum yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan*" oleh karenanya jika merujuk kepada ketentuan tersebut, maka



ketentaun hukum adat juga berlaku terhadap jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *aquo*, yang mana dalam hukum adat terhadap jual beli tanah harus memenuhi asas terang, tunai, dan konkrit;

Menimbang, bahwa dalam hukum adat yang dimaksud dengan terang adalah jelas barang atau objek yang diperjualbelikan, tunai maksudnya adalah pembayaran yang dilakukan untuk objek jual beli tersebut, dan konkrit artinya telah terjadi kesepakatan dari pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima sejumlah uang tersebut sebagai bayaran dari objek yang diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/SKD.II/2022/04, tanggal 8 Februari 2022, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pasir Emas tanggal 8 Februari 2022, yang didalamnya menyatakan pada pokoknya Penggugat merupakan orang yang memiliki dan menguasai sebidang tanah yang dahulu termasuk dalam wilayah di Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, yang diperoleh dengan cara jual beli pada tanggal 15 September 2001, dan hingga saat ini tidak pernah ada keberatan atas penguasaan lahan tersebut, selanjutnya berdasarkan bukti P-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indra Giri Hulu tanggal 15 Mei 1997, yang mana saat ini berada dalam penguasaan Penggugat, maka Majelis Hakim telah memperoleh persangkaan mengenai adanya peristiwa jual beli yang sah menurut hukum antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah yang dahulu terletak di Dahulu berada dalam wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, objek sengketa termasuk dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatas Dengan Misdri;
- Sebelah Timur Berbatas Dengan Emo Saliman;
- Sebelah Selatan Berbatas Dengan Jalan;
- Sebelah Barat Berbatas Dengan Sutar;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis telah yakin antara Penggugat dan Tergugat terjadi jual beli yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan sah menurut hukum dan Penggugat berdasarkan



keterangan para Saksi yang diajukan di persidangan telah memiliki dan menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. Kodir yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 15 Mei 1997 (*Vide* Bukti P-1), dan telah menguasai tanah *aquo* sebagaimana Surat Keterangan Nomor 470/SKD.II/2022/04 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pasir Emas tanggal 8 Februari 2022 (*Vide* Bukti P-2), maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975 yang menyatakan “apabila jual beli telah sah menurut hukum, maka Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim diatas, maka petitum angka 2 Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek perkara dinyatakan sah menurut hukum, maka sudah sepatutnya objek perkara sah menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut petitum angka 3 Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum perdata lebih dikenal dengan *onrechtmatige daad* sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, di mana untuk dapat menyatakan suatu perbuatan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdata, harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya perbuatan yang melawan hukum;
- Harus ada kesalahan pada pelaku;
- Harus ada kerugian;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa melawan hukum (*onrechtmatige*) dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya melanggar hukum tertulis atau undang-undang (*onwetmatige*) saja tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Turut Tergugat, Penggugat ingin melakukan proses balik nama sertifikat, namun tidak dapat dilakukan karena dalam proses administrasinya Turut Tergugat mensyaratkan kehadiran Tergugat sebagai pemilik awal karena masih tercatat atas nama M. Kodir, sedangkan Tergugat telah pergi meninggalkan Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, dan Tergugat hingga saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya;



Menimbang, bahwa Tergugat selaku penjual memiliki kewajiban untuk terlebih dahulu menyelesaikan proses peralihan hak dan pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR (Tergugat) agar dapat diubah menjadi atas nama Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, adapun pembuatan akta tersebut dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang kurangnya dua orang saksi, namun Tergugat setelah menjual tanahnya kepada Penggugat pergi meninggalkan Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau sebelum melakukan kewajibannya tersebut yang mana berkaitan dengan hal ini bersesuaian dengan bukti P-4 berupa Surat Keterangan Nomor 470/SKD.II/2022/03 145 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pasir emas tanggal 8 Februari 2022, yang pada pokoknya surat keterangan tersebut menyatakan orang yang bernama M. Kodir tidak lagi bertempat tinggal di Desa Pasir emas dan tidak diketahui keberadaannya saat ini, sehingga akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, akibat adanya kesalahan Tergugat yang meninggalkan kewajibannya untuk hadir dan menyelesaikan proses peralihan hak dan pengurusan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR (Tergugat), sehingga perbuatan Tergugat yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum Penggugat angka 4 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga), maka telah terbukti hak milik tanah yang tertuan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 15 Mei 1997 adalah telah menjadi hak milik Penggugat, dan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum petitum angka 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat dapat dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi kepentingan hukumnya maka menurut Majelis Hakim perlu diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melakukan balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3981 tersebut, dan untuk itu Turut



Tergugat agar dapat melakukan pencatatan pendaftaran serta peralihan hak atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas atas nama M. KODIR (Tergugat), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 15 Mei 1997 menjadi atas nama Penggugat, maka berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum angka 5 (lima) Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena semua petitum dari Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (5) Rbg, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agrari Pasal 149Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas tercatat atas nama M. KODIR yang dahulu terletak di wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : Misdi
 - Sebelah timur : Emo Saliman
 - Sebelah selatan : Jalan;
 - Sebelah barat : Sutar
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas tercatat atas nama M. KODIR yang dahulu terletak di wilayah Desa Logas, Kecamatan Singingi, Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 tahun 1999 saat ini berada dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah Desa Pasir Emas Kecamatan Singingi Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Misdri
- Sebelah timur : Emo Saliman
- Sebelah selatan : Jalan;
- Sebelah barat : Sutar

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 3981/Logas tercatat atas nama M. KODIR, Luas 20.000 m², Surat Ukur/Gambar situasi tanggal 15 Mei 1997, Nomor: 1275/1997 menjadi atas nama SAMSUL HADI (Penggugat) dalam register yang dipergunakan untuk itu;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.122.200 (dua juta seratus dua puluh dua rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, pada hari Senin tanggal 23 Mei 2022, oleh kami, Agung Rifqi Pratama, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Faiq Irfan Rofii, S.H dan Nurul Hasanah, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Tik tanggal 21 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 25 Mei 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Azwir, S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

,akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Faiq Irfan Rofii, S.H

Agung Rifqi Pratama, S.H.,M.H

ttd

Nurul Hasanah, S.H

Panitera Pengganti,

ttd

Azwir, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp.10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp.10.000,00;
3. VA.....	:	Rp.4.000,00;
4. PNBP	:	Rp.40.000,00;
5. Panggilan	:	Rp.500.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp.1.478.000,00;
7. ATK	:	Rp.50.000,00;
8. Pendaftaran.....	:	Rp. 30.000,00;
Jumlah	:	Rp.2.122.200,00;

(dua juta seratus dua puluh dua ribu dua ratus rupiah)