



**PUTUSAN**

**Nomor 210/Pdt.G/2021/PN Prp.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Imam Mahmudi**, bertempat tinggal di RT. 003 Rw. 001 Desa Kota Baru Kec.K Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Sukarman**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Sekarang 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 16 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian pada tanggal 17 Juni 2021 dalam Register Nomor 210/Pdt.G/2021/PN Prp, mengajukan gugatan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 26364/2 tanggal 09 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, terdaftar Sertifikat Hak Milik nomor : 680/Kota E seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) tercatat atas nama **SUKARMAN**(Tergugat).

Berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah hak tersebut menurut peraturan dan undang – undang dapat dianggap sebagai barang/benda tetap

- Bahwa pada tahun 1996 Pemerintah mengadakan Program Transmigrasi Penduduk yaitu Perpindahan Penduduk dari Pulau Jawa Ke Pulau Sumatera tepatnya diletakan di Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussalam, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan adanya Program dari Pemerintah tersebut Tergugat mendapat bagian tanah untuk lahan pertanian dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak nomor : 680/Kota Baru.
- Bahwa pada tahun 2015 Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa transaksi Jual Beli tersebut dapat dibuktikan dengan SU KETERANGAN dari Kepala Desa Kota Baru, Kecamatan Kunto Darussa Kabupaten Rokan Hulu, dengan nomor : 140/KB-UM/516.
- Bahwa setelah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat, Penggugat menyimpan atau meletakkan Sertifikat Hak Milik tersebut dan sudah dicari kemana baik itu dirumah maupun di Kantor KUD Sari Usaha Tani namun tidak jumpa juga (hilang).
- Bahwa dengan hilangnya Sertifikat Hak Milik tersebut, Penggugat memlaporkan kepada Pihak Kepolisian tentang hilangnya Sertifikat Hak Milik tersebut.
- Bahwa atas dasar Jual beli tersebut, maka Penggugat hendak membalik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat.
- Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian agar kiranya Pemohon dapat melakukan Pendaftaran Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
- Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian 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 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 :

- Primair :
  1. Mengabullkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan
  2. Menyatakan Sah nya Jual Beli tanah Pertanian yang dilakukan Penggugat Tergugat pada tahun 2015.
  3. Menetapkan Penggugat untuk melakukan Pendaftaran Penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.



4. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik nama Tergugat menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
  5. Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Subsidair :
- Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya.  
(ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Imam Mahmudi sendiri dan Tergugat tidak Imam Mahmudi meskipun telah dipanggil sebagaimana relaas panggilan tertanggal 18 Juni 2021, dan tanggal 23 Juni 2021;

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

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

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

1. Surat Keterangan Kepala Desa Koto Baru No. 140/KB-UM/516 Atas nama **Imam Mahmudi** tertanggal 14 Juni 2021, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Surat Keterangan Kepala Desa Koto Raya No. 140/KB-UM/515 Atas nama **Sukarman** tertanggal 14 Juni 2021, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Kabupaten Rokan Hulu, NIK 1406060705820006 atas nama **Imam Mahmudi** telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga No.1406061712100003 Atas nama Kepala Keluarga **Imam Mahmudi** yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kab. Rokan Hulu, tanggal 28-12-2010, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 26364/2021, tanggal 18 Juni 2021 atas nama **Sukarman**, telah sesuai aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;



6. Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang dengan Nomor :STPLKB/404/VI/2021/Sek Kunto Ds, yang dikeluarkan oleh An. Ke Kepolisian Sektor kunto Darussalam KA. Jaga SPKT II Rokan Hulu, tanggal Juni 2021, aslinya selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

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

1. Untung Setiawan, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan pengurus pada koperasi KUD Sari Usaha Tani;
- Bahwa Tergugat saat ini merupakan anggota koperasi KUD Sari Usaha Tani;
- Bahwa semua anggota KUD Sari Usaha Tani ada lahannya;
- Bahwa lahan tersebut terletak di Desa Koto Baru, Kec Kunto Darussalam;
- Bahwa atas hak lahan tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa SHM tersebut dipegang masing-masing pemilik lahan, akan tetapi bila semua pemilik lahan memiliki SHM sesuai dengan namanya masing-masing;
- Bahwa masih ada yang menguasai lahan sertifikatnya belum atas nama sendiri;
- Bahwa Penggugat membeli lahan dari **Sukarman**;
- Bahwa saat ini dimana keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;
- Bahwa pihak-pihak yang lain tidak ada yang keberatan atas lahan yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan terhadap penguasaan Penggugat;
- Bahwa pihak koperasi (KUD Sari Usaha Tani) mengetahui bahwa ada anggota yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2015;
- Bahwa terhadap sertifikat milik Tergugat dan anggota lainnya ada yang dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada terjadi kredit macet atau tidak;
- Bahwa anggota koperasi KUD Sari Usaha Tani ada yang memiliki lebih dari (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

2. Sumianto Hidayat, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi merupakan Kepala Desa Koto Baru;
- Bahwa semua anggota KUD Sari Usaha Tani ada lahannya;
- Bahwa lahan tersebut terletak di desa Koto Baru, Kec Kunto Darussalam;



- Bahwa SHM tersebut dipegang masing-masing pemilik lahan, akan tetapi b semua pemilik lahan memiliki SHM sesuai dengan namanya masing-masing;
- Bahwa masih ada yang menguasai lahan sertifikatnya belum atas nama send
- Bahwa Penggugat membeli lahan dari **Sukarman**;
- Bahwa saat ini dimana keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi;
- Bahwa pihak-pihak yang lain tidak ada yang keberatan atas lahan yang c oleh Penggugat;
- Bahwa selama ini tidak ada yang keberatan terhadap penguasaan Pengguga
- Bahwa pihak koperasi (KUD Sari Usaha Tani) mengetahui bahwa ada ang yang memindahtangankan lahannya kepada orang lain;
- Bahwa terjadinya peralihan lahan tersebut terjadi disekitar tahun 2015;
- Bahwa terhadap sertifikat milik Tergugat dan anggota lainnya ada yang pe dijadikan jaminan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada terjadi kredit macet atau tidak;
- Bahwa anggota koperasi KUD Sari Usaha Tani ada yang memiliki lebih d (satu) bidang lahan, akan tetapi tidak ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 02 Juni 2021 telah dilakukan sidang lapai untuk melihat objek jual beli, yang selengkapnya sebagaimana dalam berita a sidang tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menyerahkan kesimpulan pemeriksaan perkara aquo;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa adapun inti dari gugatan Penggugat tersebut adalah nama atas sebidang tanah seluas seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter per tercatat atas nama **Sukarman** (Tergugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik N<sup>o</sup> **680/Kota Baru** antara Penggugat dengan **Sukarman** yang dilakukan tahun : dinyatakan sah, sehingga Penggugat dapat balik nama sertifikat Hak Milik ters



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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterlambatan Imam Mahmudian Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat panggilan Tergugat (relas panggilan), Tergugat telah dipanggil oleh Jurusita sebagaimana relas panggilan tertanggal 18 Juni 2021 dan panggilan umum sebagaimana relas panggilan umum tanggal 25 Juni 2021, akan tetapi Tergugat tidak hadir baik secara langsung 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 dalam sidang persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka Tergugat dianggap tidak mempergunakan haknya dihadapan hukum untuk membela kepentingannya, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa kehadiran Imam Mahmudinya Tergugat dan diputus tanpa kehadiran Imam Mahmudinya 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 2015 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 680/Desa Kota dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik 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 sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 680/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-6 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Untung Setiawan dan 2. Sumianto Hidayat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-3 yaitu Kartu Tanda Penduduk dan P-4 yaitu Kartu Keluarga Penggugat yang pada pokoknya menerangkan Penggugat bernama **Imam Mahmudi**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi inti dari gugatan Penggugat ac mengenai jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tahun 2015 atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 680/Desa Kota dinyatakan sah karena Penggugat hendak membalik namakan Sertifikat Hak Milik tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat P-1 dan P-2 yang pada pokoknya menerangkan **Sukarman** pernah tinggal di Desa Kota Baru, Kecamatan K Darussalam, Kab. Rokan Hulu, akan tetapi tidak diketahui lagi sekarang di keberadaannya, dan Kepala Desa juga menerangkan bahwa **Imam Mahr** memperoleh kebun tersebut dari **Sukarman** melalui jual beli tahun 2015 dan saat ini tanah tersebut dikuasai dan dirawat oleh Penggugat bersama dengan KUD Sari Usaha Tani;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, dan P-2 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dipersidangan diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli lahan kebun seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 680/Desa Kota Baru atas nama **Sukarman**, akan tetapi Tergugat saat ini sudah pergi meninggalkan Desa Kota Baru tersebut dan tidak diketahui lagi dimana saat ini keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) dengan atas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 680/Desa Kota Baru atas nama **Sukarman** tersebut telah terjadi jual beli tahun 2015 sampai dengan saat ini telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat dan belum pernah ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa ternyata setelah dikuasai dan diserahkan kepada Kopong atas bukti kepemilikan Sertifikat tanah No Hak Milik -680 Kota Baru dengan luas 10.000 m<sup>2</sup> atas nama **Sukarman** telah hilang sewaktu dalam penguasaan Kopong dan telah melaporkan kepada pihak kepolisian tentang kehilangan ini (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa dari bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No 26364/2021 tertanggal 09 Juni 2021 maka didapatkan fakta hukum bahwasanya Sertifikat atas nama **Sukarman** HM-680 Kota Baru dengan luas 10.000 m<sup>2</sup> telah diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dan tidak ada catatan atau pemblokiran atas sertipikat tersebut (vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa hemat Majelis Hakim, Penggugat pada pokoknya telah berhasil membuktikan terjadi peralihan hak atas bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat seluas 10.000 m<sup>2</sup> meskipun Sertipikat tersebut hilang tidak diketahui keberadaannya;



Menimbang, bahwa selanjutnya apabila ada keberatan dari pihak lain di peraka aquo atas keberadaan dan penguasaan sertipikat tersebut bukan kewenangan Majelis Hakim perkara aquo untuk memutuskan dalam perkara aquo oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah hukum sepanjang pihak lain dapat membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil sidang lapangan terhadap tanah menjadi objek jual beli, diketahui bahwa lahan tersebut saat ini telah dikuasai dikelola oleh Penggugat dan selama penguasaan dan pengelolaan tersebut tidak ada 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 jual beli, dimana jual beli tersebut haruslah bersifat tunai, riil dan terang. Sifat riil 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 Desa Kota Baru atau saksi – saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi sifat tunai dan terang atau telah terjadi jual beli dibarengi dengan penyerahan hak;

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 karenanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan sah menurut hukum sehingga petitum **angka 2** dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat menyatakan berkeinginan untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 680/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 lainnya;



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 yang diajukan oleh Penggugat, didapatkan fakta hukum bahwa Tergugat sudah diketahui lagi dimana tempat tinggal ataupun domisilinya;

Menimbang, bahwa oleh karena tempat tinggal/domisil Tergugat sudah diketahui lagi maka Penggugat dan Tergugat yang pernah melakukan jual beli tahun 2015 tidak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan pasal 37 ayat (1) 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 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 kemungkinan sipenjual sudah tidak diketahui lagi tempat domisilinya ataupun keberadaan sedangkan sipembeli berkeinginan untuk membaliknamakan sertifikat hak miliknya 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 perat yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.”, dan berdasarkan F 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 1867 KUHPerdata).

2. Akta Resmi (Otentik)

Yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu (Pasal 1867 KUHPerdata). Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita atau 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 dan Tergugat karena putusan ini dibuat Hakim selaku pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diatas bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 680/Desa Kota Baru atas nama **Sukarman** tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat, dan terhadap lahan sebagaimana dimaksud sertifikat hak milik tersebut juga dikuasai oleh Penggugat dan pengelolaannya diserahkan kepada KUD Usaha Tani dan semenjak dimiliki oleh Penggugat, tanah sertifikat tersebut 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 diketahui domisili atau keberadaannya telah dinyatakan sah dan putusan ini dijadikan sebagai akta yang tidak dibuat oleh PPAT yaitu oleh Hakim maka Penggugat dapat mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 680/Desa Kota Baru atas nama **Sukarman** menjadi atas nama Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu, maka terhadap **petitum ang** Penggugat beralasan untuk dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap biaya yang timbul dalam perkara ini, meski petitum gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 telah dikabulkan, namun oleh ka Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana domisili ataupun tempat tinggal sedangkan dalam perkara ini ada biaya yang secara nyata timbul didalam proses maka Majelis Hakim berpendapat terhadap biaya yang timbul dalam perkara; dibebankan kepada Penggugat, maka terhadap petitum Penggugat angka 4 : ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebab maka gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya harus dinyatakan ditolak;

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

## MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan tanpa hadir Tergugat (Verstek);
3. Menyatakan sah jual beli tanah pertanian sebagaimana Sertifikat Hak Milik No **680/Kota Baru Atas nama Sukarman** yang dilakukan Penggugat dan Tergugat pada tahun 2015;
4. Menetapkan Penggugat untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No **680/Kota Baru Atas nama Sukarman** menjadi nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; sampai dengan saat ini ditaksir sejumlah Rp770.000,00- (tujuh ratus tujuh puluh rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, pada hari Jumat tanggal 02 Juli 2021, oleh ka **Rudy Cahyadi, S.H**, sebagai Hakim Ketua, **Henry Diputra Nainggolan, S.H.**, dan **Gilar Amrizal, S.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditandatangani berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian No 210/Pdt.G/2021/PN Prp tanggal 17 Juni 2021, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 08 Juli 2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Suridah, S.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasir Pengaraian, dihl  
Mahmudii Penggugat dan tanpa hlmam Mahmudinya Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**HENRY DIPUTRA NAINGGOLAN, S.H.,M.H**

**RUDY CAHYADI, S.H**

**GILAR AMRIZAL, S.H**

Panitera Pengganti,

**SURIDAH, S.H**

Perincian biaya :

Pendaftaran .....	:	Rp. 30.000,00;
PNBP .....	:	Rp. 20.000,00;
Panggilan .....	:	Rp.160.000.00
Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.490.000,00;
ATK .....	:	Rp. 50,000,00;
Materai .....	:	Rp. 10,000,00;
Redaksi .....	:	Rp. 10,000,00;
Jumlah	:	Rp.770.000,00;

(tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah)

**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)