



**P U T U S A N**

Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Rgt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**IGUN KAWIT DIAN PRASANGKA**, bertempat tinggal di Kulim Jaya RT. 016 RW. 006, Kel. Pematang Reba., Rengat Barat, Kab. Indragiri Hulu, Riau, sebagai Penggugat ;

Lawan:

**MARU AHAL**, dahulu bertempat tinggal di Desa Kulim Jaya Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau sekarang tidak di ketahui alamatnya dan keberadaannya di wilayah NKRI., sebagai Tergugat;

**KANTOR AGRARIA TATA RUANG, BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR BPN)**, bertempat tinggal di Jalan Indragiri Nomor 02, Kel. Pematang Reba., Rengat Barat, Kab. Indragiri Hulu, Riau, sebagai Turut 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 7 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rengat pada tanggal 5 Oktober 2021 dalam Register Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Rgt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. Objek Sengketa;**

Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Surat Ukur Nomor : 2345/1994 tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau dengan batas – batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Timur berbatas dengan Bpk. Jamingin,
- b. Sebelah Barat berbatas dengan Bpk. Aris,
- c. Sebelah Utara berbatas dengan Bpk. Fiktor,
- d. Sebelah Selatan berbatas dengan Bpk. Gendut;

**II. Kronologi,**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat pada tanggal, 16 April 2014, sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli Kebun (Vide Bukti. P-1);
2. Bahwa terhadap jual beli kebun tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Surat Ukur Nomor : 2345/1994 tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. dan menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak – pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat. (Vide bukti P-2);
3. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah Nama/Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Surat Ukur Nomor : 2345/1994. tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya Kabupaten Indragiri Hulu. Menjadi Nama Penggugat Igun Kawit Dian Prasangka namun Penggugat saat ini tidak mengetahui keberadaan Tergugat dan Ahli Warisnya, tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri Informasi keberadaan Tergugat. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertifikat membutuhkan Nama Asal dalam Sertifikat yakni Maru Ahal, atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa;
4. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429/Lubuk Batu Tinggal tanggal, 14 Nopember 1994. Surat Ukur No. 2345/1994. yang diperoleh Penggugat dari Jual Beli dengan Tergugat. Maka Penggugat Mohon Pengadilan Negeri Rengat. untuk Mensahkan Surat Jual Beli tanggal, 16 April 2014. Agar memiliki Kekuatan Hukum Tetap dan dapat dijadikan alas Hak pengurusan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Turut Tergugat yang Semula atas Nama Maru Ahal menjadi nama Penggugat Igun Kawit Dian Prasangka;
5. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 / Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994. Sekarang Desa Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya dan Ahli Warisnya tidak di ketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara Sertifikat tersebut saat ini sudah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Hak Milik Penggugat. maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai Pihak Perkara aquo agar hendak dan Patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Rengat dan selanjutnya Memberikan Perintah agar Turut Tergugat Mancatatkan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 / Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994. yang semula Atas Nama Maru Ahal menjadi Penggugat Igun Kawit Dian Prasangka;

6. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang di timbulkan berdasarkan hal –hal dan alasan Hukum yang diuraikan tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rengat Cq Majelis Hakim yang Memeriksa, Memutuskan dan Mengadili Perkara aquo berkenan memberi amar Putusan sebagai berikut:

## PETITUM;

### Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tanggal, 16 April 2014. yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyau sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal adalah sah dan berkekuatan hukum,
3. Menyatakan tanah seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 /Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal yang terletak di Desa/Kelurahan Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyau, sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Dengan batas – batas sebagai berikut :
  - a. Sebelah Timur berbatas dengan Bpk. Jamingin,
  - b. Sebelah Barat berbatas dengan Bpk. Aris,
  - c. Sebelah Utara berbatas dengan Bpk. Fiktor,
  - d. Sebelah Selatan berbatas dengan Bpk. Gendut,Adalah Sah Milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak ( Balik Nama ) Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal menjadi Hak Milik Igun Kawit Dian Prasangka;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk Mencatat Peralihan Hak ( Balik Nama ) Sertifikat Hak Milik nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Yang semula Atas Nama Maru Ahal Menjadi Igun Kawit Dian Prasangka;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini;

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

Subsider :

Apabila Pengadilan Negeri Rengat berpendapat lain, Mohon Putusan yang Seadil – adilnya ( *ex aequo et bono* );

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak ada menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dan tidak pernah ada menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka perkara ini akan diperiksa dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

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

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

1. Fotocopy Buku Tanah No.01027 atas nama Maru Ahal yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Drs.Hamdan Basri tertanggal 14 November 1994 dan diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tertanggal 16 April 2014 antara Maru Ahal dengan Igun Kawit Dian Prasangka dan diberi tanda P-2;
3. Fotocopy KTP atas nama Igun Kawit Dian Prasangka NIK.1402122010980001 dan diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan yaitu Saksi Iwan Permadi, dan Saksi Khoirul, dimana keterangan saksi-saksi tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek sengketa perkara sebagaimana diatur dalam pasal 180 Rbg, Pasal 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada tanggal 31 Desember 2021 dengan hasil :

1. Bahwa letak dan posisi objek perkara adalah terletak di Desa Kulim Jaya, Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Inhu, Provinsi Riau;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa luas objek perkara 2 Ha berupa kebun kelapa sawit dan umur kelapa sawit lebih kurang 31 Tahun dengan tahun tanam yaitu tahun 1990;
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Kebun, tanggal 16 April 2014 yang mana memiliki batas - batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatas dengan kebun sawit Jamining;
  - Sebelah Barat Berbatas dengan kebun sawit Aris;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kebun sawit Fiktor;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan kebun sawit Gendut;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai;

1. Apakah perjanjian jual beli dalam Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tanggal, 16 April 2014. yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal adalah sah dan berkekuatan hukum?
2. Apakah Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah seluas lebih kurang lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal dan berhak membaliknamakan sertifikat tersebut atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut untuk menghadiri persidangan sesuai dengan Surat Relas Panggilan Sidang Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Rgt tanggal 8 Oktober 2021 dan Surat Relas Panggilan Sidang Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Rgt tanggal 26 Oktober 2021, dan Surat Relas Panggilan Sidang Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Rgt tanggal 23 November 2021 namun Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat sudah tidak berkehendak lagi untuk membela





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingannya sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam pemeriksaan perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa segala dalil-dalil gugatan Penggugat dengan sendirinya telah menjadi fakta-fakta hukum, namun demikian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut beralasan atau berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu pokok persengketaan kesatu yakni apakah perjanjian jual beli dalam Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tanggal, 16 April 2014. yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal adalah sah dan berkekuatan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dari Penggugat berupa P-2 (Pernyataan jual beli kebun) menunjukkan bahwa pada tanggal 16 April 2014 Penggugat sebagaimana alat bukti surat berupa P-3 (KTP) telah membeli dari Tergugat sebidang tanah dengan sertifikat hak milik sebagaimana alat Bukti P-1 (Buku Tanah No. 1429 atas nama Maru Ahal) yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal seluas lebih kurang 20.000 meter per segi. Selanjutnya asli Sertifikat Hak Milik tersebut diserahkan dan disimpan Penggugat hingga sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Khoirul selaku Saksi dalam perjanjian jual beli atas sebidang tanah tersebut memberikan keterangan bahwa benar Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat tahun 2014 dan Penggugat mengelola tanah tersebut hingga sekarang dan tidak ada sengketa di atas sebidang tanah tersebut. Sedangkan Saksi Iwan Permadi selaku Pengurus Kelompok Tani yang mengelola sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut menyatakan bahwa dari tahun 2014 hingga saat ini yang menerima hasil penjualan sawit tersebut adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi elemen-elemen sebagai berikut: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; 3) ada suatu sebab tertentu; 4) suatu hal yang tidak terlarang. Keempat elemen tersebut menurut Majelis Hakim masing-masing telah terpenuhi dalam Surat Jual Beli Kebun antara Maru Ahal (Pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik/Penjual) dengan Igun Kawit Dian Prasangka (Pihak Pembeli) tanggal 16 April 2014;

Menimbang, bahwa Surat Jual Beli Kebun antara Maru Ahal (Pihak Pemilik/Penjual) dengan Igun Kawit Dian Prasangka (Pihak Pembeli) tanggal 16 April 2014 dibuat hanya antara dua belah pihak yakni antara Penggugat dan Tergugat tanpa perantara seorang pejabat umum sehingga kualifikasinya termasuk ke dalam akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan untuk dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan dalam perkara perdata harus memenuhi kekuatan pembuktian formil maupun materiil. Yang dimaksud dengan pembuktian formil dari akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa oleh penanda tangan akta diterangkan apa yang tercantum di dalam akta adalah ia buat dan atau ia tandatangani sendiri. Sedangkan yang dimaksud dengan pembuktian materiil akta yaitu suatu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan yang ditandatangani dalam akta, bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi, jadi memberi kepastian tentang materi akta;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan Surat pernyataan Jual Beli Kebun antara Maru Ahal (Pihak Pemilik/Penjual) dengan Igun Kawit Dian Prasangka (Pihak Pembeli) tanggal 16 April 2014 tidak dapat dilakukan konfirmasi kepada Tergugat apakah benar atau tidak merupakan orang yang membuat pernyataan dalam surat tersebut. Konfirmasi tersebut tidak dapat dilakukan dalam pemeriksaan perkara ini karena Tergugat maupun ahli warisnya tidak hadir dalam persidangan ini dan tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang, bahwa terhadap kondisi di atas Majelis Hakim menilai dalam pemeriksaan ini dalam bukti Surat P-4 telah dibubuhi tandatangan oleh Tergugat selaku penjual dan juga oleh Penggugat sebagai pembeli. Terhadap tandatangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat selama belum dipungkiri oleh Tergugat maupun ahli warisnya maka mengenai kekuatan pembuktian formil telah terpenuhi dengan catatan karena Tergugat atau ahli warisnya saat ini tidak hadir dalam persidangan maka hal tersebut tidak menghilangkan hak untuk menyatakan mengakui atau memungkiri di masa yang akan datang sebagaimana diatur dalam Pasal 1876 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan Surat Jual Beli Kebun antara Maru Ahal (Pihak Pemilik/Penjual) dengan Igun Kawit Dian Prasangka (Pihak Pembeli) tanggal 16 April 2014 meskipun juga tidak dapat dilakukan konfirmasi kepada Tergugat atau ahli warisnya tetapi berdasarkan keterangan Saksi Khoirul yang menyatakan bahwa ia menyaksikan proses jual beli tersebut



dan ada tandatangan Saksi tersebut dalam Surat pernyataan jual beli di persidangan dengan nama Khoirul serta telah dicocokkan dengan tandatangan dalam KTP Saksi tersebut ternyata sesuai, serta keterangan Saksi Iwan Permadi yang menyatakan bahwa sampai saat ini Penggugat yang menerima hasil dari penjualan sawit dari kebun tersebut ditambah keterangan kedua saksi tersebut yang menyatakan sejak Penggugat membeli tanah tersebut hingga proses persidangan berjalan tidak ada pihak lain yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat. Selain itu dengan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1429 Tahun 1994 yang telah diserahkan dan disimpan Penggugat hingga sekarang telah memenuhi ketentuan Pasal 1459 KUHPdata sehingga menimbulkan persangkaan bagi Majelis akan kebenaran dari isi surat jual beli tersebut yakni tanah tersebut hak miliknya telah berpindah dengan diserahkannya Sertifikat oleh Tergugat kepada Penggugat melalui proses jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan adanya penguasaan efektif oleh Penggugat atas sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa dan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1429 Tahun 1994 atas sebidang tanah tersebut pada Penggugat maka Majelis Hakim menilai kekuatan pembuktian materiil telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan dipenuhinya kekuatan pembuktian formil dan materiil dalam Surat Jual Beli Kebun antara Tergugat dengan Penggugat tanggal 16 April tahun 2014 yang merupakan akta di bawah tangan, maka Majelis Hakim menilai bahwa proses jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diuraikan di atas adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan pokok persengketaan kedua yakni apakah Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal dan berhak membaliknamakan sertifikat tersebut atas nama Penggugat?

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah seluas seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tahun 1984 menurut Majelis Hakim secara otomatis menjadi milik Penggugat saat dilakukan perjanjian jual beli dan disertai penyerahan sertifikat tersebut dari Tergugat kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPdata yang telah disinggung di atas. Perpindahan hak kepemilikan atas suatu barang yang dilakukan melalui perjanjian jual beli adalah konsekwensi logis dari perbuatan hukum tersebut. Penjual berhak atas





pembayaran sejumlah nilai tertentu dari pembeli sebaliknya pembeli berhak atas kepemilikan barang yang telah dibayarkan harganya;

Menimbang, bahwa atas kepemilikan tersebut apakah secara otomatis Penggugat dapat melakukan pendaftaran tanah? bahwa dalam hukum pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan obyek tanah yang dimiliki dari hasil jual beli, terhadap kepemilikan tersebut tidak serta merta memberikan hak bagi penggugat untuk membaliknamakan sertifikat tersebut atas nama Penggugat. Proses membaliknamakan sertifikat dari nama Tergugat ke nama Penggugat diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah khususnya dalam Pasal 37;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) *a quo* menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” sehingga berdasarkan ketentuan tersebut untuk didaftarkan proses jual beli tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam perkara ini surat perjanjian jual beli sebagaimana diuraikan di atas dibuat sebagai akta di bawah tangan dan tidak oleh PPAT;

Menimbang, bahwa meskipun Pasal 37 ayat (1) *a quo* mensyaratkan demikian tetapi syarat tersebut tidak mutlak hal mana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) yang merupakan pengecualian, yang secara lengkapnya ayat (2) tersebut menyatakan “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 terhadap penafsiran ketentuan pendaftaran hak atas tanah dengan tidak harus disertai akta yang dibuat oleh PPAT telah banyak diputuskan oleh Mahkamah Agung antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum : “untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah. Akte Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum : “jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K.U.H. Perdata atau Hukum Adat”; dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum : “Belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrative saja;

Menimbang, bahwa selain peralihan hak berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, terdapat proses balik nama sertifikat tanpa akta-akta PPAT dapat dilakukan berdasarkan surat keterangan waris (SKW) atau dikenal turun waris, Putusan Pengadilan dan risalah lelang;

Menimbang, bahwa dalam perkara a *quo* jual beli tanah sertifikat hak milik yang telah sah menurut hukum tidak dilakukan di hadapan PPAT. Untuk membaliknama sertifikat tersebut mengacu pada Pasal 37 ayat 2 Jo Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu *petitum* dari gugatan Penggugat untuk menentukan apakah *petitum-petitum* tersebut dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin pertama pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebahagian maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan seluruh *petitum* dari gugatan Penggugat di dalam perkara ini, sehingga dengan demikian *petitum* Penggugat pada poin pertama tersebut di atas akan ditentukan setelah seluruh *petitum* gugatan Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kedua pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tanggal, 16 April 2014. yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyu sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Seluas ± 20.000 m2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal / Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam uraian pokok sengketa kesatu di atas telah dinyatakan bahwa Surat Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tanggal, 16 April 2014. yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Lubuk Batu



Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyus sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal adalah sah dan berkekuatan hukum sehingga *petitum* poin kedua tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin ketiga pada pokoknya memohon supaya Majelis Hakim menyatakan tanah seluas lebih kurang 20.000 meter per segi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 /Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama **Maru Ahal** yang terletak di Desa/Kelurahan Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyus, sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatas dengan Bpk. Jamingin.
- Sebelah Barat berbatas dengan Bpk. Aris.
- Sebelah Utara berbatas dengan Bpk. Fiktor.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bpk. Gendut.

Adalah Sah Milik Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut pada pokoknya juga telah diuraikan dalam pertimbangan pada uraian pokok sengketa kedua yang pada intinya menyatakan dengan sahnya jual beli maka bagi pembeli berhak atas kepemilikan barang yang dibayarnya sehingga *petitum* gugatan Penggugat poin ketiga tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin keempat memohon agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak ( Balik Nama ) Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal menjadi Hak Milik Igun Kawit Dian Prasangka;

Menimbang, bahwa bahwa pada prinsipnya sebagaimana uraian di atas, peralihan hak atas tanah melalui jual beli sesuai pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Prinsip ini digunakan sebagai landasan untuk menjamin dan memberi kepastian hukum adanya peralihan hak/jual beli atas tanah antara pihak penjual dan pembeli. Untuk pembuatan akta ini kedua belah pihak haruslah menghadap PPAT (pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah a quo). Sehubungan perkara ini, tidak ada bukti Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli dihadapan PPAT;



Menimbang, bahwa untuk melakukan peralihan hak melalui jual beli atas tanah objek sengketa dalam perkara ini di hadapan PPAT, tidak mungkin Penggugat datang menghadap PPAT bersama-sama Tergugat karena sampai sekarang Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya. Oleh karena itu untuk memberi perlindungan hukum terhadap Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, wajar dan beralasan Penggugat secara sepihak dapat menghadap instansi/pejabat yang berwenang melakukan peralihan hak atas objek sengketa. Bersandar pada pertimbangan ini, *petitum* keempat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin kelima memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk Mencatat Peralihan Hak ( Balik Nama ) Sertifikat Hak Milik nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Yang semula Atas Nama Maru Ahal Menjadi Igun Kawit Dian Prasangka;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* tersebut yang menurut Majelis Hakim meskipun *petitum* ini sifatnya berlebihan akan tetapi masih relevan agar Turut Tergugat dapat menjadikan putusan Pengadilan sebagai dasar dalam mengambil kebijakan selama dihubungkan dengan *petitum* keempat yakni didahului oleh upaya Penggugat mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, oleh karena *petitum* ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin keenam memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini. Terhadap *petitum* tersebut sebagai konsekwensi hukum Tergugat berada dipihak yang kalah dan Pihak Turut Tergugat yang terkait dalam menjalankan putusan, maka *petitum* ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam *petitum* gugatannya pada poin ketujuh menyatakan Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sehingga berdasarkan kesediaan tersebut meskipun dalam perkara ini *petitum*-demi *petitum* hingga *petitum* kelima telah dikabulkan yang seyogyanya Penggugat sebagai pihak yang menang maka Majelis Hakim memandang *petitum* ketujuh beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ternyata tidak melawan hukum serta dapat dikabulkan untuk seluruhnya sehingga dengan sendirinya *Petitum* kesatu juga dikabulkan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Penggugat menyatakan bersedia dan sanggup untuk membayar biaya perkara maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 718 RBG, Pasal 1459 KUHPerdara, Pasal 1874 KUHPerdara, Pasal 1876 KUHPerdara, Pasal 23 dan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Kebun tanggal, 16 April 2014. yang isinya Tergugat telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyau sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Seluas lebih kurang 20.000 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994, Atas Nama Maru Ahal adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah seluas lebih kurang 20.000 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal yang terletak di Desa/Kelurahan Lubuk Batu Tinggal/Kulim Jaya Kecamatan Pasir Penyau sekarang Kecamatan Lubuk Batu Jaya, Kabupaten Indragiri Hulu, Propinsi Riau. Dengan batas – batas sebagai berikut :
  - a. Sebelah Timur berbatas dengan Bpk. Jamingin;
  - b. Sebelah Barat berbatas dengan Bpk. Aris;
  - c. Sebelah Utara berbatas dengan Bpk. Fiktor;
  - d. Sebelah Selatan berbatas dengan Bpk. Gendut;adalah Sah Milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak ( Balik Nama ) Sertifikat Hak Milik Nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Atas Nama Maru Ahal menjadi Hak Milik Igun Kawit Dian Prasangka;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk Mencatat Peralihan Hak ( Balik Nama ) Sertifikat Hak Milik nomor : 1429 tanggal, 14 Nopember 1994. Yang semula Atas Nama Maru Ahal Menjadi Igun Kawit Dian Prasangka;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang sejauh ini ditaksir sejumlah Rp3.090.000,00 (tiga juta sembilan puluh ribu rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rengat, pada hari Senin tanggal 17 Januari 2022 oleh kami, Adityas Nugraha, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mochamad Adib Zain, S.H., M.H. dan Wan Ferry Fadli, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rengat Nomor 27/Pdt.G/2021/PN Rgt tanggal 5 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 26 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tulus Maruli Manalu, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mochamad Adib Zain, S.H., M.H.

Adityas Nugraha, S.H.

Wan Ferry Fadli, S.H.

Panitera Pengganti,

Tulus Maruli Manalu, S.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Pemberkasa/ATK.....	:	Rp50.000,00;
3. PNBP .....	:	Rp40.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp950.000,00;
5. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp2.000.000,00;
6. Meterai .....	:	Rp10.000,00
7. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah .....	:	Rp3.090.000,00;
( tiga juta sembilan puluh ribu )		