



**PUTUSAN**

**Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DWI DESEMBER TIANA**, Perempuan, Lahir di Kampar, 06 Desember 1991, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Bertempat tinggal di Jalur 6 Sido Mulyo, RT 004 RW 002 Kel/Desa Surya Indah Kec. Pangkalan Kuras Kab. Pelalawan – Riau, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**TATANG ADRIANTO**, sebelumnya beralamat di Desa Beringin Indah RT 004 RW 003 Kel/Desa Beringin Indah Kec. Pangkalan Kuras Kab. Pelalawan, Propinsi Riau dan sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar Negeri, Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mempelajari surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 05 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 02 Oktober 2024 dalam Register Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 22 September 2010 telah terjadi hubungan Hukum berupa jual beli sebidang tanah untuk lahan Perkebunan atas nama TATANG ADRIYANTO yang dalam perkara A

*Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw*

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo disebut sebagai Tergugat dengan Serifikat Hak Milik No. 404 dengan seluas 20.000 M2 dengan harga Rp 185.000.000, (seratus delapan puluh lima juta rupiah), yang berlokasi di RT. 00 RW. 00, Kel/Desa Surya Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kab. Pelalawan, Prov. Riau;

2. Bahwa adapun jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah untuk lahan Pekarangan yang berlokasi di RT. 00 RW. 00, Kel/Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kab. Pelalawan, Prov. Riau tersebut telah terlaksana dengan itikad baik antara kedua belah pihak dan pada saat dilakukan proses jual beli tersebut dari pihak Tergugat juga telah didampingi dengan Pihak Keluarga;
3. Bahwa jual beli atas sebidang tanah untuk lahan Perkebunan tersebut belum terlaksana dihadapan Notaris oleh karena terbatasnya biaya Penggugat sehingga jual beli tanah tersebut masih dalam bentuk jual beli dibawah tangan dengan adanya bukti pembayaran melalui Kwitansi dan Penyerahan Sertifikat dari Tergugat kepada Penggugat;
4. Bahwa dengan terjadinya jual beli sebidang tanah tersebut Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO) kepada Penggugat dan secara lisan Tergugat mengatakan bahwa untuk melakukan pengurusan balik nama sertifikat tersebut dilakukan secara bersama-sama;
5. Bahwa semenjak jual beli sebidang tanah, hingga gugatan ini diajukan, Penggugat masih menguasai objek tersebut yang berlokasi di di RT. 00 RW. 00, Kel/Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kab. Pelalawan, Prov. Riau, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO);
6. Bahwa Penggugat sebelumnya telah mendatangi Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan dengan maksud untuk proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 404 tertanggal 25 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



ADRIYANTO) menjadi atas nama Penggugat (DWI DESEMBER TIANA). Namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan memerlukan suatu Putusan dari Pengadilan Negeri Pelalawan oleh karena Balik Nama Sertifikat dimaksud harus dihadiri oleh Tergugat karena sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Balik Nama Sertifikat bisa berdasarkan surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT, dalam hal ini Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau Akta Otentik;

7. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi tidak berhasil menemukan alamat atau domisili Tergugat hingga gugatan ini diajukan alamat maupun domisil Tergugat tidak diketahui lagi sehingga Penggugat membutuhkan Putusan dari Pengadilan untuk melakukan Proses Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995 Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO) ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pelalawan;
  8. Bahwa Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya sertifikat tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat serta guna melindungi hak guna kepemilikan Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pelalawan melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo, kiranya berkenan menyatakan sebidang tanah untuk perkebunan tersebut adalah sah milik Penggugat serta memberi izin untuk membalik namakan Sertifikat tanah untuk perkebunan tersebut kepada nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memberikan Putusan yang Amarnya sebagai berikut:

*Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw*

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara *A quo* sah dan berharga;
3. Menyatakan Sah Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 22 September 2010 atas sebidang tanah untuk lahan Perkebunan milik Tergugat (TATANG ADRIYANTO), seluas 20.000 M<sup>2</sup> dengan harga Rp 185.000.000., (*seratus delapan puluh lima juta rupiah*), yang berlokasi di RT. 00 RW. 00, Kel/Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kab. Pelalawan, Prov. Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO) adalah Sah menjadi Hak Milik Penggugat (DWI DESEMBER TIANA);
4. Memberi izin kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO) menjadi Nama Penggugat (DWI DESEMBER TIANA) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan;
5. Membebaskan biaya yang timbul akibat gugatan ini kepada Penggugat.

## SUBSIDER:

### Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aqua et Bono*).

Menimbang, pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir sendiri, sedangkan Tergugat tidak hadir atau mengirim wakilnya yang sah walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sidang Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw, tanggal 03 Oktober 2024, untuk sidang tanggal 16 Oktober 2024, dan Relas tanggal 17 Oktober 2024 untuk sidang tanggal 24 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai

*Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw*

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya, walaupun ia telah dipanggil secara sah dan patut, maka selanjutnya Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir, maka upaya mediasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 154 Rbg Jo. Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo. Perma Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik tidak dapat dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, yaitu sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 404 Surat Ukur Nomor 5961/1995, tanggal 25 Agustus 1995, seluas 20.000 M2 yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Kampar, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai Copi berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2024, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Copi Kutipan Akta Nikah atas nama Hendra Bimantara dan Dwi Desember Tiana tanggal 07 Januari 2018, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dwi Desember Tiana, diberi Tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai Copi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Hendra Bimantara, diberi Tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai Aslinya Kartu Keluarga Nomor 1405031212180001 atas nama Kepala Keluarga Hendra Bimantara, siberi Tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai Aslinya Kwitansi Pembayaran uang dari Dwi Desember Tiana kepada Tatang Adriyanto tertanggal 22 September 2010, diberi Tanda P-7;

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Keterangan Alih Wilayah Nomor 100.3.1.2/547/IX/2024 yang Dikeluarkan oleh Kepala Desa Beringin Indah tertanggal 05 September 2024, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SUWITO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat selaku tetangga saksi dan juga karena sama-sama ikut program transmigrasi;
- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah kebun yang sekarang merupakan milik penggugat dan awalnya objek perkara adalah milik Tergugat;
- Bahwa objek perkara dulunya masuk kedalam wilayah Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kabupaten Kampar dan untuk saat ini terletak di Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kabupaten Pelalawan;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli , saksi merupakan Ketua Kelompok Tani Subur Makmur;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa terkait dengan batas-batas tanah objek perkara sepengetahuan saksi yakni:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan M.Siregar
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Misran

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pekarangan
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Kaplingan An. Apodi
  - Bahwa sepengetahuan saksi, diatas objek perkara telah ada Kebun Kelapa Sawit milik Penggugat;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, terkait dengan objek perkara saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat;
  - Bahwa selama penggugat menguasai objek Perkara, tidak ada keluhan ataupun keberatan yang saksi dengar dari pihak manapun;
  - Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah objek perkara sekira 20.000 (Dua Puluh Ribu) meter persegi;
  - Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tanah objek perkara yang masih tercatat atas nama Tergugat, oleh karena tidak diketahui lagi keberadaan Tergugat maka Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri;
- Terhadap keterangan saksi, Penggugat akan menanggapi pada kesimpulan;
2. Saksi LEGIRAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan juga kenal dengan Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat selaku tetangga saksi dan juga karena sama-sama ikut program transmigrasi;
  - Bahwa saksi mengetahui yang menjadi objek perkara adalah sebidang tanah kebun yang sekarang merupakan milik penggugat dan awalnya objek perkara adalah milik Tergugat;
  - Bahwa objek perkara dulunya masuk kedalam wilayah Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kabupaten Kampar dan untuk saat ini terletak di Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kabupaten Pelalawan;

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa terkait dengan batas-batas tanah objek perkara sepengetahuan saksi yakni:
  - Sebelah Utara : Gunawan;
  - Sebelah Selatan : Hadi Prayitno;
  - Sebelah Timur : Kapling SP 6;
  - Sebelah Barat : Tris Ponijo;
- Bahwa sepengetahuan saksi, diatas objek perkara telah ada Kebun Kelapa Sawit milik Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, terkait dengan objek perkara saat ini dikuasai dan dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa selama penggugat menguasai objek Perkara, tidak ada keluhan ataupun keberatan yang saksi dengar dari pihak manapun;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah objek perkara sekira 20.000 (Dua Puluh Ribu) meter persegi;
- Bahwa alasan Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tanah objek perkara yang masih tercatat atas nama Tergugat, oleh karena tidak diketahui lagi keberadaan Tergugat maka Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas letak, luas dan batas tanah yang dipersengketakan, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 25 Oktober 2024, yang pada pokoknya objek sengketa di Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kabupaten Pelalawan dengan Luas 20. 000 M2 dengan hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan Kesimpulan

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan maka

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap telah termuat lengkap dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan 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 pada pokoknya adalah mengenai jual beli sebidang tanah seluas kurang lebih 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras, namun belum bisa dibaliknamakan atas nama Penggugat karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya dan telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil ternyata tidak datang menghadap di persidangan dan tidak hadirnya Tergugat tersebut tidak disebabkan suatu halangan yang sah serta tidak pula menunjuk wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan panggilan-panggilan tersebut ternyata Tergugat tidak datang ke persidangan yang telah ditetapkan ataupun mengirim wakilnya untuk mewakili kepentingan Tergugat ke persidangan yang telah ditetapkan, oleh karenanya secara normatif proses pemanggilan terhadap Tergugat telah dilakukan secara sah dan patut, Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tanpa kehadiran Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim memandang bahwa Tergugat telah tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di depan persidangan;

Menimbang, bahwa kendatipun Tergugat tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakilnya untuk hadir ke persidangan, Majelis akan melakukan pemeriksaan terhadap alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan untuk dapat menentukan tentang apakah gugatan Penggugat berdasarkan hukum atau tidak;

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



Menimbang, bahwa setelah mencermati hal-hal yang dikemukakan di persidangan, menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar terdapat jual beli sebidang sebidang tanah seluas kurang lebih 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Pelalawan antara Penggugat dengan Tatang Adriyanto (Tergugat);
2. Siapakah yang berhak atas Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan Luas 20.000 M<sup>2</sup> dan apakah Penggugat dirugikan oleh karena Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO dengan Luas 20.000 M<sup>2</sup> tidak bisa dibalik nama kenama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1490 K/Pdt/1987 menyatakan "*barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak atau menyangkal hak orang lain, harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain*";

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-8 serta menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut tata cara agamanya, yaitu saksi SUWITO dan saksi LEGIRAN;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan meneliti dan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan untuk membuktikan pokok perselisihan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kesatu yaitu apakah benar terdapat jual beli sebidang tanah seluas kurang 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Pelalawan, antara Penggugat

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan TATANG ADRIYANTO (Tergugat) tanggal 22 September 2010 sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perjanjian termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Karena definisi tersebut mengandung kelemahan, maka Sudikno Mertokusumo merumuskan sebagai suatu perbuatan hukum yang bersisi dua (*een tweezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum;

Menimbang, bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal;*

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 25 Oktober 2024, yang pada pokoknya ditemukan fakta bahwa objek sengketa aquo berada di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,, Kab Kampar, dan sekarang termasuk kedalam wilayah administratif Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Pelalawan dan sampai saat ini secara nyata dikuasai oleh Penggugat serta tidak pernah ada pihak yang mempermasalahkan hal tersebut dan dihubungkan dengan bukti P.1 bahwa hasil pemeriksaan setempat batas tanah saat pemeriksaan setempat sama dengan batas tanah yang terdapat pada Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO dengan Luas 20.000 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan kantor BPN Kabupaten Kampar sebagaimana bukti P.1 yang mana saat ini wilayah lokasi objek Perkara telah terjadi alih wilayah dari Kabupaten Kampar dimekarkan menjadi Kabupaten Pelalawan sebagaimana Bukti P-8 perihal Surat Keterangan Alih Wilayah;

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



Menimbang bahwa berdasarkan keterangan para Saksi dibawah sumpah dan dihubungkan alat bukti Surat maka didapat fakta yaitu

1. Bahwa saksi Suwito dan Saksi Legiran mengetahui terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu jual beli Sebidang Tanah Milik Tergugat dengan Luas 20.000 M<sup>2</sup> yang berada di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Kampar, dan sekarang termasuk kedalam wilayah administratif Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Pelalawan yang nilai Jual beli Tersebut sebesar Rp.185.000.000,00 ( Seratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah) seba;
2. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut kepada Tergugat pada tanggal 22 September 2010 dengan harga Rp185.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Lima juta rupiah) sebagaimana Kwitansi pembayaran (bukti P-7);
3. Bahwa selama Penggugat menguasai dan mengelola tanah tersebut tidak ada pihak manapun yang mengakui tanah tersebut selain daripada Penggugat;
4. Bahwa setelah terjadinya transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat, Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Kampar, dan sekarang termasuk kedalam wilayah administratif Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras,. Kab Pelalawan Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO (Bukti P-1) antara Penggugat dengan TATANG ADRIYANTO (Tergugat) tanggal 22 September 2010 yang mana jual beli berdasarkan kwitansi pembelian sebagaimana bukti P-7 adalah sah menurut hukum, sehingga pokok permasalahan pertama sudah terjawab;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua, yaitu siapakah Siapakah yang berhak atas Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor

*Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw*

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Kampar yang saat ini sudah dialih wilayahkan kepada kantor BPN Kabupaten Pelalawan dengan Luas 20.000 M<sup>2</sup> dan apakah Penggugat dirugikan oleh karena Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO tersebut tidak dapat dibalik nama kenama Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras, Kab Kampar, dan sekarang termasuk kedalam wilayah administratif Desa Beringin Indah, Kec. Pangkalan Kuras, Kab Pelalawan berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO yang dikeluarkan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Kampar yang saat ini sudah dialih wilayahkan kepada kantor BPN Kabupaten Pelalawan antara Penggugat dengan TATANG ADRIYANTO (Tergugat) tanggal 22 September 2010 yang mana jual beli berdasarkan kwitansi pembelian sebagaimana bukti P-7 adalah sah menurut hukum, maka secara mutatis mutandis Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO. Selain itu Majelis Hakim berpendapat bahwa perpindahan hak kepemilikan atas suatu barang yang telah dilakukan melalui perjanjian jual beli adalah konsekuensi logis dari perbuatan hukum tersebut sebagaimana di atur dalam Pasal 1457 dan pasal 1458 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa terkait apakah Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat karena belum bisa membalik nama Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO kenama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Pelalawan, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sampai gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan dan ternyata Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga berdampak kepada Penggugat karena tidak bisa mengajukan proses balik nama Kantor

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Kab. Pelalawan sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga perlu dilindungi secara hukum untuk menyatakan sahnya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat sehingga jual beli atas tanah obyek sengketa dapat dilakukan tanpa hadirnya Tergugat lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang hukum Perdata menyebutkan “setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian dengan siapapun dan tentang apapun sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, dan kepatuhan dalam masyarakat”;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 pada Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 4 menyebutkan bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan;
- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan

Menimbang, bahwa Penggugat melaksanakan jual beli hanya didasarkan atas kwitansi tanpa adanya perjanjian, namun menurut pendapat Majelis Hakim meskipun bukti P-7 berkedudukan sebagai Kwitansi, tetapi hal tersebut tidak berarti jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak sah, karena pada prinsipnya jual beli atas tanah tersebut tetap dikatakan sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata dan Tergugat selaku penjual yang sah atas tanah dan bangunan tersebut telah menyepakati harga yang layak dalam jual beli

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a
----------------	----------------------	----------------------

## 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

tanah yang dimiliki oleh Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Kwitansi antara Penggugat dan Tergugat (Bukti Surat P-7);

Menimbang, bahwa disamping itu Penggugat juga telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan pada Badan Pertanahan Nasional Kab. Pelalawan tempat Surat pada obyek sengketa didaftarkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan di atas dan dengan memperhatikan Yurisprudensi No.3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, sehingga kepentingan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus pula dilindungi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalilnya gugatannya maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangan satu persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 mencakup semua petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat angka 2 yang pada pokoknya meminta bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga maka Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara Aquo yang diajukan dalam persidangan telah dibubuhi meterai dan dicap pos, serta telah dicocokkan dengan Surat pembandingnya serta telah diberi tanda masing-masing bukti tersebut, maka Majelis Hakim menilai bahwa Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat memiliki nilai pembuktian, maka berdasarkan pertimbangan diatas maka Petitum Angka 2 Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum gugatan Penggugat angka 3 yang pada pokoknya telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya di atas, maka menurut Majelis Hakim Petitum angka 3 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli objek perkara telah dinyatakan sah sementara Tergugat tidak pernah hadir bahkan dipersidangan maka Penggugat berhak mengajukan proses balik nama kepada Kantor Badan Pertanahan Nasioanal Kab. Pelalawan dan Penggugat bisa menandatangani mewakili perbuatan Tergugat khusus terkait administrasi balik nama Sertifikat Hak Milik nomor 404 dan Surat Ukur Nomor 5961/1995 atas nama TATANG ADRIYANTO dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Pelalawan berkewajiban sebagaimana petitum ini memproses balik nama tersebut oleh karena sebagaimana pertimbangan diatas maka petitum angka 4 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum angka 5 gugatan Penggugat yang memohon Hakim untuk membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pokok Penggugat dikabulkan maka Penggugat adalah pihak yang menang sedangkan Tergugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan pasal 192 RBg, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, namun oleh karena Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk dibebankan membayar biaya Perkara, dan hal tersebut tidaklah bertentangan dengan hukum maka petitum gugatan Penggugat pada angka 5 yang meminta untuk dibebankan membayar biaya Perkara beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat ke-2 sampai ke-5 dikabulkan maka petitum angka 1 dinyatakan diterima;

Mengingat Pasal 1365, Jo. Pasal 1313 KUH Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 22 September 2010 atas sebidang tanah untuk lahan Perkebunan milik Tergugat (TATANG ADRIYANTO), seluas 20.000 M<sup>2</sup> dengan harga Rp 185.000.000., (*seratus delapan puluh lima juta rupiah*), yang berlokasi di RT. 00 RW. 00, Kel/Desa Beringin Indah, Kecamatan Pangkalan Kuras, Kab. Pelalawan, Prov. Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO) adalah Sah menjadi Hak Milik Penggugat (DWI DESEMBER TIANA);
5. Memberikan izin kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 404 tertanggal 25 Agustus 1995, Surat Ukur Nomor 5961/1995 tanggal 25 Agustus 1995 atas nama Tergugat (TATANG ADRIYANTO) menjadi nama Penggugat (DWI DESEMBER TIANA) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.967.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan, pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024, oleh kami, Andry Simbolon, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ellen Yolanda Sinaga, S.H., M.H dan Alvin Ramadhan Nur Luis, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 04 November 2024, dengan dihadiri oleh Ramadhani Puji Lestari S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin tanggal 04 November 2024;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggota	Hakim Anggota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ellen Yolanda Sinaga, S.H., M.H

Andry Simbolon S.H., M.H.

Alvin Ramadhan Nur Luis S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ramadhani Puji Lestari S.H.

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp	30.000,00;
2. Proses.....	:	Rp	100.000,00;
3. Panggilan.....	:	Rp	150.000,00;
4. PNBP Panggilan.....	:	Rp	20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	1.278.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp	10.000,00;
7. Materai.....	:	Rp	10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.967.000,00;

(satu juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 41/Pdt.G/2024/PN Plw

Hakim Ketua	Hakim Anggot a	Hakim Anggot a