



PUTUSAN
Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

M. TAUFAN LUTFI, bertempat tinggal di Jalan Sawit RT 002/RW 001
Desa Sialang Kubang Kecamatan Perhentian Raja Kabupaten
Kampar-Riau, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

MASKAN, bertempat tinggal di RT 021/RW 008 Dusun Sei Win Desa
Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri Tengah
(dahulunya Kecamatan Kampar Kiri), Kabupaten
Kampar-Riau, selanjutnya disebut sebagai, Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 01
Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Bangkinang pada tanggal 07 Desember 2020 dalam Register Nomor
101/Pdt.G/2020/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan yang menempati/ menguasai atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);
2. Bahwa Pengugat sebelum menempati dan menguasai sebidang tanah seluas 20.000 M² untuk lahan kebun tersebut diatas,

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah membeli/ membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) terhadap Tergugat pada tanggal 20 Juli 2005 sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No.140/MP-Pem/136 dikeluarkan Kepala Desa Mayang Pongkai pada tanggal 17 November 2020;

3. Bahwa sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar yang selama ini dikuasai oleh Penggugat berdasarkan jual beli dibawah tangan dengan Tergugat dan secara lisan Tergugat mengatakan bahwa akan melakukan pengurusan balik nama sertifikat tersebut dilakukan secara bersama-sama di instansi atau pejabat yang berwenang;
4. Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah tersebut, kemudian tanah dan Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga dikuasai Penggugat sampai saat ini;
5. Bahwa Penggugat setelah menguasai sebidang tanah untuk lahan pekarangan tersebut, selanjutnya Penggugat melakukan pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 14.06.013.005.001.0002.0 luas tanah 20.000 M² melalui Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kampar. Dari semenjak dibelinya tanah tersebut hingga sekarang PBB-nya selalu dibayar oleh Penggugat;
6. Bahwa sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar yang selama ini dikuasai oleh Penggugat belum terlaksana dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh karena terbatasnya biaya dan waktu sehingga jual-beli tanah tersebut masih dalam bentuk jual beli dibawah tangan dengan Tergugat;
7. Bahwa sejak jual beli atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn

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)



Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) selama dalam penguasaan Penggugat tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun yang mengaku sebagai pemilik dari tanah dan atau keberatan atas dikuasainya tanah dan sertifikat tersebut oleh Penggugat;

8. Bahwa Penggugat berkeinginan membuat pemindahan hak/ balik nama atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi), akan tetapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Bangkinang karena balik nama sertifikat dimaksud harus dihadiri Tergugat karena sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat;
9. Bahwa Penggugat melakukan upaya mencari keberadaan Tergugat dengan mendatangi alamat Tergugat sebagaimana tertera dalam Surat Keterangan No.140/MP-Pem/132 tanggal 17 November 2020 yang dikeluarkan Kepala Desa Mayang Pongkai dan Penggugat juga telah berusaha mencari dengan bertanya kepada tetangganya maupun ketua rukun tetangga tempat tinggal Tergugat namun tidak ada yang tau keberadaan maupun domisilinya hingga gugatan ini diajukan;
10. Bahwa Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dibelinya akibat Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan tanpa memberitahukan kepada Penggugat tempat tinggalnya yang baru, dengan demikian Tergugat tidak menepati janjinya yang sanggup melakukan pengurusan balik nama sertifikat tersebut menghadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar;
11. Bahwa Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya sertifikat tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat, guna melindungi hak keperdataan Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat yang beritikad baik, dan gugatan Penggugat didasari



oleh bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan;

12. Bahwa dengan gugatan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang melalui majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menyatakan sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan diatas, Penggugat mohon kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sah demi hukum jual beli Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Juli 2005 terhadap sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);
4. Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);
5. Memberikan hak kepada penggugat melakukan proses balik nama atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi);

6. Memerintahkan kepada pejabat yang berwenang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan untuk Tergugat tertanggal 08 Desember 2020, 16 Desember 2020 dan 06 Januari 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan gugatan oleh Penggugat, dan terhadap gugatan tersebut ada perubahan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat yang dicocokkan dipersidangan dengan aslinya dan telah sesuai sebagai berikut:

1. Foto copy Kartu Tada Penduduk atas nama M. Taufan Lutfi, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Foto copy Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga M. Taufan Lutfi, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P - 2;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn



3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 9 Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Maskan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P - 3;
4. Foto copy Kwitansi tanggal 20 Juli 2005 untuk pembelian sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Mayang Pongkai An.Maskan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P - 4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Atas Nama Maskan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P - 5;
6. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) Kampar atas nama Maskan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P - 6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 140/MP-Pem/136 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Mayang Pongkai tanggal 17 November 2020, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-7.
8. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/MP-Pem/132 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Mayang Pongkai tanggal 17 November 2020, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-8.
9. Fotokopi Surat Keterangan Perubahan Wilayah Nomor 140/MP-Pem/133 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Mayang Pongkai tanggal 17 November 2020, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda P-9.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi lim Masduki, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2003;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun hanya tahu nama dan wajah orangnya saja, tidak kenal dekat;
 - Bahwa setahu saksi sekitar pertengahan tahun 2005 Penggugat/Lutfi telah mengganti rugi kapling sawit milik Maskan/Tergugat;
 - Bahwa kapling sawit tersebut terletak di Desa mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri, namun sekarang sudah dirubah menjadi Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri Tengah Kabupaten Kampar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nilai ganti rugi atas kapling sawit tersebut saksi dengar seharga Rp.48.000.000,00 – Rp.50.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah hingga lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, saksi tidak melihat langsung saat proses ganti rugi kapling sawit dari Tergugat kepada Penggugat, saksi hanya mendengar dari Kelompok Tani.
- Bahwa, saksi belum pernah melihat surat-surat terkait dengan kapling sawit tersebut.
- Bahwa, saksi tidak tahu siapa saja yang menghadiri pada saat proses ganti rugi Penggugat kepada Tergugat.
- Bahwa, saksi pernah melihat kapling sawit tersebut, luasnya 20.000 meter yang di atasnya ditumbuhi tanaman sawit, namun saksi tidak mengetahui batas-batasnya.
- Bahwa, saksi terakhir kali bertemu dengan tergugat sekitar tahun 2006, sekarang saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan Tergugat.
- Bahwa, selama ini setahu saksi tidak ada orang yang keberatan kepada Penggugat, atas penguasaan Penggugat terkait kapling sawit ataupun hasil panen sawit yang diambil oleh penggugat diatas kapling sawit tersebut.
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

2. Saksi Achmad Azhari dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2003;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, namun hanya tahu nama dan wajah orangnya saja, tidak kenal dekat;
- Bahwa setahu saksi sekitar pertengahan tahun 2005 Penggugat/Lutfi telah mengganti rugi kapling sawit milik Maskan/Tergugat;
- Bahwa kapling sawit tersebut terletak di Desa mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri, namun sekarang sudah dirubah menjadi Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri Tengah Kabupaten Kampar;
- Bahwa nilai ganti rugi atas kapling sawit tersebut saksi dengar seharga Rp.48.000.000,00 – Rp.50.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah hingga lima puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak melihat langsung saat proses ganti rugi kapling sawit dari Tergugat kepada Penggugat, saksi hanya mendengar dari Kelompok Tani.
- Bahwa, saksi belum pernah melihat surat-surat terkait dengan kapling sawit tersebut.
- Bahwa, saksi tidak tahu siapa saja yang menghadiri pada saat proses ganti rugi Penggugat kepada Tergugat.
- Bahwa, saksi pernah melihat kapling sawit tersebut, luasnya 20.000 meter yang di atasnya ditumbuhi tanaman sawit, namun saksi tidak mengetahui batas-batasnya.
- Bahwa, saksi terakhir kali bertemu dengan tergugat sekitar tahun 2006, sekarang saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan Tergugat.
- Bahwa, selama ini setahu saksi tidak ada orang yang keberatan kepada Penggugat, atas penguasaan Penggugat terkait kapling sawit ataupun hasil panen sawit yang diambil oleh penggugat diatas kapling sawit tersebut.
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Majelis Hakim telah dilakukan pemeriksaan setempat, pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan kesimpulan;

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;

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 yang pada pokoknya adalah mengenai;

- Bahwa Penggugat adalah pemilik dan yang menempati/ menguasai atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn

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)



Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);

- Bahwa Penggugat sebelum menempati dan menguasai sebidang tanah seluas 20.000 M² untuk lahan kebun tersebut diatas, Penggugat telah membeli/ membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) terhadap Tergugat pada tanggal 20 Juli 2005 sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No.140/MP-Pem/136 dikeluarkan Kepala Desa Mayang Pongkai pada tanggal 17 November 2020;
- Bahwa sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar yang selama ini dikuasai oleh Penggugat berdasarkan jual beli dibawah tangan dengan Tergugat dan secara lisan Tergugat mengatakan bahwa akan melakukan pengurusan balik nama sertifikat tersebut dilakukan secara bersama-sama di instansi atau pejabat yang berwenang;
- Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah tersebut, kemudian tanah dan Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga dikuasai Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa Penggugat setelah menguasai sebidang tanah untuk lahan pekarangan tersebut, selanjutnya Penggugat melakukan pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP: 14.06.013.005.001.0002.0 luas tanah 20.000 M² melalui Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kampar. Dari semenjak dibelinya tanah tersebut hingga sekarang PBB-nya selalu dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar yang selama ini dikuasai oleh Penggugat belum terlaksana dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh karena terbatasnya biaya dan waktu sehingga jual-beli tanah tersebut masih dalam bentuk jual beli dibawah tangan dengan Tergugat;
- Bahwa sejak jual beli atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) selama dalam penguasaan Penggugat tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun yang mengaku sebagai pemilik dari tanah dan atau keberatan atas dikuasainya tanah dan sertifikat tersebut oleh Penggugat;

- Bahwa Penggugat berkeinginan membuat pemindahan hak/ balik nama atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi), akan tetapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Bangkinang karena balik nama sertifikat dimaksud harus dihadiri Tergugat karena sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat;
- Bahwa Penggugat melakukan upaya mencari keberadaan Tergugat dengan mendatangi alamat Tergugat sebagaimana tertera dalam Surat Keterangan No.140/MP-Pem/132 tanggal 17 November 2020 yang dikeluarkan Kepala Desa Mayang Pongkai dan Penggugat juga telah berusaha mencari dengan bertanya kepada tetangganya maupun ketua rukun tetangga tempat tinggal Tergugat namun tidak ada yang tau keberadaan maupun domisilinya hingga gugatan ini diajukan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilakukan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka dengan demikian harus dinyatakan tidak pernah hadir dan gugatan tersebut akan diputus secara *verstek*;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus diperiksa oleh Majelis Hakim terlebih dahulu sebelum memeriksa petitum dari Penggugat adalah apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan dalil-dalil dalam gugatannya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam gugatannya, selanjutnya gugatan diperiksa dan akan diputus dengan secara *verstek*;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi lim Masduki dan saksi Achmad Azhari.

Menimbang, bahwa dalam memberikan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan oleh pihak, maka bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sepanjang hal tersebut relevan dengan pokok permasalahan yang dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memeriksa apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Buku Tanah Hak Milik Nomor 9 Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau Surat Ukur Nomor 867/SLN/98 tanggal 23 Pebruari 98 sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Maskan, menunjukkan bahwa pemilik awal sebidang tanah untuk lahan kebun dengan luas tanah 20.000 M² yang terletak di Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri Kabupaten Kampar Propinsi Riau adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 140/MP-Pem/136 tanggal 17 November 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Mayang Pongkai yang menerangkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara Maskan dengan M.Taufan Lutfi atas sebidang tanah dengan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 9 Desa mayang Pongkai, surat ukur Nomor. 867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998, terhadap sebidang tanah untuk lahan kebun yang terletak di Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri (sekarang Kecamatan Kampar Kiri Tengah) Kabupaten Kampar Propinsi Riau seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dihubungkan dengan keterangan saksi lim Masduki dan saksi Achmad Azhari

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn

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)



menunjukkan bahwa Tergugat telah menjual tanah *aquo* kepada Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan Buku Tanah Hak Milik Nomor : 9 Desa Mayang Pongkai, surat ukur Nomor.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 sebidang tanah untuk lahan kebun yang terletak di Desa Mayang Pongkai Kecamatan Kampar Kiri (sekarang Kecamatan Kampar Kiri Tengah) Kabupaten Kampar Propinsi Riau seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Maskan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas yang didukung dengan alat bukti yang sah sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan;

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

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 berisi menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan bukti surat P-3 yang merupakan akta otentik dan bukti surat selebihnya yaitu P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, dan P-9, yang merupakan akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sedangkan akta dibawah tangan adalah tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan dan tidak dibuat dan tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang namun dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak (Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dengan syarat:

1. Surat atau tulisan itu ditandatangani;
2. Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts bettrekking*);
3. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya;

(Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 590);

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat (Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*



tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 566) sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah selama tidak dibantah secara tegas oleh pihak lawan maka surat itu mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan syarat dibuat dan ditandatangani oleh yang bersangkutan (Putusan Mahkamah Agung No. 4434 K/Pdt/1986);

Menimbang, bahwa P-3 berupa akta otentik maka memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sedangkan P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, adalah akta dibawah tangan dan tidak ada pembantahan dari pihak Tergugat dipersidangan maka P-4, P-5, P-6 P-7, P-8, P-9, juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 dan P-2 berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama M. Taufan Lutfi dan Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga M. Taufan Lutfi yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Kampar Provinsi Riau, merupakan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga yang mendukung Penggugat sebagaimana nama Penggugat yang termuat dalam bukti surat P-4, P-7, serta keterangan saksi Iim Masduki dan saksi Achmad Azhari, serta tidak adanya bantahan dari pihak Tergugat, maka Bukti surat P-1 dan P-2 tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Menimbang, bahwa oleh karena semua bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat memiliki kekuatan pembuktian sehingga sudah sepatutnya petitum angka 2 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 berisi Menyatakan sah demi hukum jual beli Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Juli 2005 terhadap sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kecamatan Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah *aquo* sebagaimana Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 140/MP-Pem/136 tanggal 17 November 2020 yang ditandatangani oleh Kepala Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mayang Pongkai, oleh karena itu sudah sepatutnya petitum angka 3 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 berisi Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 September 1934 Nomor 123/K/Sip/1934 menyatakan kepemilikan tanah beralih karena jual beli sifatnya kontan dan tunai sebagaimana sistem hukum yang dianut hukum adat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli objek sengketa antara Tergugat selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli atas tanah *aquo* sebagaimana kwitansi penyerahan uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 140/MP-Pem/136 tanggal 17 November 2020 maka kepemilikan tanah *aquo* pun beralih seketika itu juga dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 4 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 berisi Memberikan hak kepada penggugat melakukan proses balik nama atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi);

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana telah diuraikan diatas sedangkan Penggugat tidak dapat membaliknamakan objek sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar karena jual beli objek sengketa tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meskipun jual beli tersebut telah dilakukan secara sah sebagaimana yang dipertimbangkan diatas;

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn

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)



Menimbang, bahwa untuk dapat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT sekarang tidak dimungkinkan lagi karena penjual dalam hal ini (Tergugat) ternyata sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan sementara jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibenarkan telah pernah terjadi sesuai dengan petitum angka 3 yang dikabulkan, maka sudah sepatutnya petitum angka 5 yang memohon untuk memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama objek sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 5 ini cukup beralasan untuk dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 berisi menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 192 RBg dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sehingga petitum angka 6 Penggugat telah dikabulkan, dimana besarnya biaya perkara tersebut akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 1868, Pasal 1878 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*. (R.Bg.)serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan sah demi hukum jual beli Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 20 Juli 2005 terhadap sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kecamatan Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kecamatan Kampar Kiri), Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kecamatan Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kecamatan Kampar Kiri), Kabupaten Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan);
6. Memberikan hak kepada penggugat melakukan proses balik nama atas sebidang tanah untuk lahan kebun seluas 20.000 M² yang berada di Kapling PIR Trans PT Perkebunan V Sei Pagar Desa Mayang Pongkai, Kec. Kampar Kiri Tengah (Dahulunya Kec. Kampar Kiri), Kab. Kampar sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 9/Mayang Pongkai tanggal 23 Februari 1998, surat ukur No.867/SLN/98 tanggal 23 Februari 1998 atas nama Tergugat (Maskan) menjadi atas nama Penggugat (M. Taufan Lutfi);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperkirakan Rp. 2.929.000,00 (dua juta Sembilan ratus dua puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari Senin tanggal 01 Februari 2021, oleh kami, Syofia Nisra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ferdi, S.H., dan Ira Rosalin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn tanggal 07 Desember 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 04 Februari 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nova R. Sianturi, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ferdi, S.H.

Syofia Nisra, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 101/Pdt.G/2020/PN Bkn

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

Ira Rosalin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nova R Sianturi, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Materai	Rp.	9.000,-
3. Redaksi	Rp.	10.000,-
4. PNBP	Rp.	30.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	2.300.000,-
6. Panggilan	Rp.	500.000,-
7. ATK	Rp.	50.000,-
Jumlah	Rp.	2.929.000,-

(dua juta Sembilan ratus dua puluh Sembilan ribu rupiah);