



PUTUSAN
Nomor 33/Pdt.G/2022/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:

Emi Zarmi, bertempat tinggal di Vila Gading Mas Blok L No. 08, Kel. Harjosari II, Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Mohd.Hasnul Adrian,S.H., Syahidila Yuri,S.H.,M.H., Muhajirin,S.H., Didit Bayu Prasetyo,S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Law Dirm Bee & Associates berkantor di Jalan Utama Sari No.39 A Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 90/SK-BEE/V/2022 tanggal 18 Mei 2022 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 21 Juli 2022 dibawah register Nomor 228/SK/2022/PN Bkn, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ikhlas Imam Setiawan**, bertempat tinggal di dahulu Beralamat di Jl. Embun Pagi No. 01 namun sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, Kel. Tangkerang Labuai, Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Riau, sebagai **Tergugat I**;
2. **Syawal Syam**, bertempat tinggal di dahulu bekerja di Kampus Lama UIN Suska Riau Jl. Ahmad Dahlan, Kel. Kampung Melayu, Sukajadi, Kota Pekanbaru, Riau, sebagai **Tergugat II**;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, beralamat di Jl. Letnan Boyak No. 18, Kel.langgini, Bangkinang Kota, Kab. Kampar, Riau, sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 28 Juni 2022 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Drs. Habibullah (Alm) telah meninggal dunia pada tanggal 23 September 2003 dan Istrinya yang bernama DAHLIA (Almh) juga sudah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2016, dalam pernikahannya Drs. Habibullah (Alm) dengan DAHLIA (Almh) dikaruniai 1 (satu) orang anak yang bernama Ikhlas Imam Setiawan (Tergugat I) terakhir Penggugat ketahui bahwa Tergugat I tinggal di Jalan Embun Pagi No. 01, RT 004/RW 005, Kelurahan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau namun keberadaannya sekarang sudah tidak diketahui lagi;
2. Bahwa Penggugat ada memiliki satu bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, berdasarkan surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M2 yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (Turut Tergugat), dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Afrizal.....21 meter;
- Selatan berbatasan dengan Jalan.....21 meter;
- Barat berbatasan dengan Drs. H. Salmah Dahlan.....31,5 meter;
- Timur berbatasan dengan Drs. Syamsu Komar.....32 meter;

Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dari Jual-beli dengan Tergugat I pada tanggal 5 Mei 1999 seharga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

3. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah aquo dari Tergugat I, Penggugat langsung menguasai tanah aquo hingga saat sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
4. Bahwa sebelum Penggugat melakukan jual beli tanah aquo dengan Tergugat I, Tergugat I meyakinkan Penggugat dengan mengatakan bahwa tanah aquo sebelumnya Tergugat I peroleh dari Jual-beli dengan Tergugat II dan untuk proses balik nama surat dari nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat bisa menggunakan Kwitansi Jual-beli tanggal 5 Mei 1999 antara Tergugat I dengan Penggugat;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn



5. Bahwa setelah setahun Penggugat menguasai tanah aquo, lalu Penggugat mengurus proses balik nama surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat pada kantor Turut Tergugat dengan menggunakan dasar Kwitansi Jual-beli tanggal 5 Mei 1999 antara Tergugat I dengan Penggugat, namun peralihan hak tersebut tidak bisa dilakukan dengan dasar Kwitansi Jual-beli tanggal 5 Mei 1999 antara Tergugat I dengan Penggugat;
6. Bahwa oleh karena itu Penggugat kembali menghubungi dan mencari Tergugat I akan tetapi hingga saat sekarang Penggugat tidak bisa menemukan keberadaan Tergugat I;
7. Bahwa sekitar tahun 2000an Penggugat menemui Tergugat II di tempat kerjanya untuk meminta melakukan proses balik nama surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat II mengatakan hal itu tidak ada urusannya dengan Tergugat II dan dari pertemuan itu hingga saat sekarang keberadaan Tergugat II tidak dapat Penggugat temukan;
8. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
9. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materil, yaitu tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau tidak bisa Penggugat kuasai seutuhnya, oleh karena itu sangat patut dan adil apabila Para Tergugat dihukum untuk melepaskan segala haknya diatas tanah aquo dan menghukum Tergugat II untuk membalik namakan sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat;
10. Bahwa Penggugat sangat beralasan hukum menuntut kerugian tersebut kepada Para Tergugat, karena ada hubungan kausalitas antara Perbuatan Melawan Hukum dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat disamping ada kasalahan dan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
11. Bahwa oleh karena Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dan ada hubungan kausalitas yang tidak terpisahkan dengan Turut Tergugat karena menyangkut dengan pengalihan hak Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II,



maka sangat patut dan adil Turut Tergugat untuk ditarik dan dijadikan sebagai Turut Tergugat dalam Perkara ini;

12. Bahwa karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku sangat patut dan adil biaya perkara yang timbul dalam Perkara *aquo* dibebankan kepada Para Tergugat;

Berdasarkan dalil-dalil diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah Jual-beli tanggal 05 Mei 1999 terhadap satu bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau antara Tergugat I dengan Penggugat;
4. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, berdasarkan surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M2, dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Afrizal.....21 meter;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan.....21 meter;
 - Barat berbatasan dengan Drs. H. Salmah Dahlan.....31,5 meter;
 - Timur berbatasan dengan Drs. Syamsu Komar.....32 meter;

Adalah milik Penggugat;

5. Menghukum Tergugat II untuk membalik namakan surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M2 menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Turut Tergugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dalam menjalankan Putusan Perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya di persidangan sedangkan Tergugat I, Tergugat II



dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan tanggal 05 Juli 2022, risalah panggilan tanggal 29 Juli 2022 dan risalah panggilan tanggal 01 Agustus 2022

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan maka Mediasi sebagaimana diamanatkan oleh Perma Nomor 1 Tahun 2016 tidak bisa dilaksanakan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya dan menyatakan tidak ada perubahan terhadap surat gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1557 tanggal 04 Oktober 1993, Surat Ukur Nomor 17642/1993 tanggal 20 September 1993 atas nama Syawal Syam, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kwitansi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 05 Mei 1999 senilai Rp.3.000.000, (tiga juta rupiah), diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Kematian Drs.Habibullah tanggal 7 Oktober 2003 yang dikeluarkan oleh Ketua RT.01 RW.XII Kelurahan Tangkerang Selatan, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor 1471-KM-23032016-0019 atas nama Dahila tertanggal 23 Maret 2016, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Keterangan RT.03 Rw.05 Kelurahan Tangkerang Labuai Kecamatan Bukit Raya Pekanbaru Nomor 488/RT.03/RW.05/TL/XI/2021 tanggal 18 November 2021, diberi tanda P-5;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat berupa foto copy Penggugat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan;

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 **Yuslinar Khalid**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat I awalnya menawarkan tanah *aquo* kepada saksi, karena saksi tidak punya uang maka saksi mengarahkan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I karena waktu itu saksi dan istri Tergugat I menyaksikan jual beli tersebut di rumah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu lahan tsb diperoleh Tergugat I dari Tergugat II dan belum dibaliknamakan ke Tergugat I, karena dahulu jual beli seperti itu sudah biasa asalkan ada surat aslinya;
- Bahwa saksi dan Penggugat pernah mendatangi Tergugat II kekampus Uin Suska untuk meminta tolong membaliknamakan surat tanah *aquo* menjadi atas nama Penggugat, dan Tergugat II mengatakan kepada Penggugat tanah itu sudah dijualnya kepada Tergugat I dan proses balik nama itu tidak urusannya lagi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa lahan tersebut sampai sekarang dikuasai oleh Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
- Bahwa Saksi pernah kelahan tanah *aquo* dan sekarang tanah tersebut belum dibangun dan ditanami sayuran oleh pihak lain dengan seizin Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu bahwa alm Habibullah sudah meninggal dunia pada tahun 2003 dan istrinya bernama Dahlia juga sudah meninggal dunia pada 2016 dalam pernikahannya mereka dikarunia satu orang anak bernama Iklas Imam Setiawan dan sekarang sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

2. Saksi **Alfatah Trio Nofrianto**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi dahulunya sering menyupirkan Alm Habibullah (Tergugat I) dan saksi pernah kelokasi tanah *aquo* bersama alm habibullah dan mengatakan tanah tersebut diperoleh dari Tergugat II dan mau iya jual karena butuh uang;
- Bahwa setau saksi dahulunya tanah tersebut lahan kaplingan perumahan Uin Suska Riau milik Tergugat II yang dijual kepada alm Habibullah (Tergugat I) dan tanah tersebut menjadi milik alm Habibullah yang telah dijual kepada Penggugat;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/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

- Bahwa alm Habibullah meninggal dunia tahun 2003 dan istrinya Dahlia juga sudah meninggal tahun 2016 sedangkan anak semata wayangnya bernama Ikhlas Imam Setiawan sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Pengadilan telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 30 September 2022, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat tidak mempergunakan haknya untuk 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 pada pokoknya adalah:

- Bahwa Drs. Habibullah (Alm) telah meninggal dunia pada tanggal 23 September 2003 dan Istrinya yang bernama Dahlia (Almh) juga sudah meninggal dunia pada tanggal 11 Maret 2016, dalam pernikahannya Drs. Habibullah (Alm) dengan Dahlia (Almh) dikaruniai 1 (satu) orang anak yang bernama Ikhlas Imam Setiawan (Tergugat I) terakhir Penggugat ketahui bahwa Tergugat I tinggal di Jalan Embun Pagi No. 01, RT 004/RW 005, Kelurahan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau namun keberadaannya sekarang sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa Penggugat ada memiliki satu bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, berdasarkan surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M² yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (Turut Tergugat), dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Afrizal.....21 meter;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan.....21 meter;
 - Barat berbatasan dengan Drs. H. Salmah Dahlan.....31,5 meter;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan Drs. Syamsu Komar.....32 meter;
- Bahwa tanah tersebut Penggugat peroleh dari Jual-beli dengan Tergugat I pada tanggal 5 Mei 1999 seharga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah aquo dari Tergugat I, Penggugat langsung menguasai tanah aquo hingga saat sekarang tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
- Bahwa sebelum Penggugat melakukan jual beli tanah aquo dengan Tergugat I, Tergugat I meyakinkan Penggugat dengan mengatakan bahwa tanah aquo sebelumnya Tergugat I peroleh dari Jual-beli dengan Tergugat II dan untuk proses balik nama surat dari nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat bisa menggunakan Kwitansi Jual-beli tanggal 5 Mei 1999 antara Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa setelah setahun Penggugat menguasai tanah aquo, lalu Penggugat mengurus proses balik nama surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat pada kantor Turut Tergugat dengan menggunakan dasar Kwitansi Jual-beli tanggal 5 Mei 1999 antara Tergugat I dengan Penggugat, namun peralihan hak tersebut tidak bisa dilakukan dengan dasar Kwitansi Jual-beli tanggal 5 Mei 1999 antara Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa oleh karena itu Penggugat kembali menghubungi dan mencari Tergugat I akan tetapi hingga saat sekarang Penggugat tidak bisa menemukan keberadaan Tergugat I;
- Bahwa sekitar tahun 2000an Penggugat menemui Tergugat II di tempat kerjanya untuk meminta melakukan proses balik nama surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat II mengatakan hal itu tidak ada urusannya dengan Tergugat II dan dari pertemuan itu hingga saat sekarang keberadaan Tergugat II tidak dapat Penggugat temukan;
- Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan 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*;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdana Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn



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 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-5** dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto;

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 Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** berupa Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1557 tanggal 04 Oktober 1993, Surat Ukur Nomor 17642/1993 tanggal 20 September 1993 atas nama Syawal Syam (Tergugat II), menunjukkan bahwa pemilik awal sebidang tanah dengan luas 666 M² yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau adalah Tergugat II dan dihubungkan dengan keterangan saksi Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto diketahui sebidang tanah dimaksud berpindah kepemilikan kepada Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I setelah adanya jual beli diantara Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2** berupa Kwitansi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I tanggal 05 Mei 1999 senilai Rp.3.000.000, (tiga juta rupiah) dihubungkan dengan keterangan saksi Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto diketahui bahwa Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah dari Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau dan selanjutnya dihubungkan dengan keterangan saksi



Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto diketahui bahwa Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I telah menjual tanah *aquo* kepada Penggugat dan Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I telah menyerahkan Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1557 tanggal 04 Oktober 1993, Surat Ukur Nomor 17642/1993 tanggal 20 September 1993 kepada Penggugat dan berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 30 September 2022 diketahui bahwa objek *aquo* secara fisik dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat tanpa mendapat gangguan dari pihak lain;

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 Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan keterangan saksi Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto diketahui bahwa setelah terjadi peralihan hak antara Penggugat dengan Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I, Penggugat tidak dapat membaliknamakan Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1557 tanggal 04 Oktober 1993, Surat Ukur Nomor 17642/1993 tanggal 20 September 1993 atas nama Syawal Syam menjadi atas nama Penggugat oleh karena Tergugat I maupun Tergugat II tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga meskipun Penggugat menguasai fisik tanah *aquo*, Penggugat terkendala dalam hal membaliknamakan Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1557 tanggal 04 Oktober 1993, Surat Ukur Nomor 17642/1993 tanggal 20 September 1993 atas nama Syawal Syam menjadi atas nama Penggugat pada kantor Turut Tergugat, sehingga telah melanggar hak dari Penggugat oleh karenanya maka termasuk melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 2 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 3** berisi menyatakan sah Jual-beli tanggal 05 Mei 1999 terhadap satu bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau antara Tergugat I dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Drs.Habibullah (Alm)

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn



/ orang tua Tergugat I atas tanah *aquo* sebagaimana Kwitansi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 05 Mei 1999 senilai Rp.3.000.000, (tiga juta rupiah) yang dihubungkan dengan keterangan saksi Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto, oleh karena itu sudah sepatutnya petitum angka 3 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 4** berisi menyatakan 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, berdasarkan surat sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M², dengan batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Afrizal.....21 meter;
- Selatan berbatasan dengan Jalan.....21 meter;
- Barat berbatasan dengan Drs. H. Salmah Dahlan.....31,5 meter;
- Timur berbatasan dengan Drs. Syamsu Komar.....32 meter;

Adalah milik Penggugat;

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 Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli atas tanah *aquo* sebagaimana Kwitansi Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 05 Mei 1999 senilai Rp.3.000.000, (tiga juta rupiah) yang dihubungkan dengan keterangan saksi Yuslinar Khalid dan saksi Alfatah Trio Nofrianto, selanjutnya Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I menyerahkan Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik Nomor 1557 tanggal 04 Oktober 1993, Surat Ukur Nomor 17642/1993 tanggal 20 September 1993 atas nama Syawal Syam kepada Penggugat, maka kepemilikan tanah *aquo* pun beralih seketika itu juga dari Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I kepada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 4 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 5** berisi menghukum Tergugat II untuk membalik namakan surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M² menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

Menimbang, bahwa untuk dapat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT sekarang tidak dimungkinkan lagi karena penjual dalam hal ini (Tergugat I maupun Tergugat II) ternyata sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan sementara jual beli antara Penggugat dan Drs.Habibullah (Alm) / orang tua Tergugat I dibenarkan telah pernah terjadi sesuai dengan petitum angka 3 yang dikabulkan, maka sudah sepatutnya petitum angka 5 ini cukup beralasan untuk dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 6** berisi menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dalam menjalankan Putusan Perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 tentang kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut telah dikabulkan oleh Majelis Hakim namun dalam fakta di persidangan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga petitum Penggugat yang meminta supaya Tergugat II membaliknamakan surat Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II adalah tidak memungkinkan untuk dilakukan namun dengan mempertimbangkan supaya putusan perkara ini memiliki nilai eksekutorial dan dapat dilaksanakan/dieksekusi putusannya, sehingga dengan berdasarkan ex aequo et bono supaya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya, maka menurut Majelis Hakim adalah adil dan beralasan apabila putusan terhadap petitum angka 6 menyatakan bahwa memberikan izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M² tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional/Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat, oleh karenanya maka petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan juga;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 7** berisi menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/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)



berdasarkan Pasal 192 R.Bg 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;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan sah Jual-beli tanggal 05 Mei 1999 terhadap satu bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau antara Tergugat I dengan Penggugat;
5. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Desa Pantai Cermin, Kecamatan Tapung (dahulu Kecamatan Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, berdasarkan surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M², dengan batas dan ukuran sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Afrizal.....21 meter;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan.....21 meter;
 - Barat berbatasan dengan Drs. H. Salmah Dahlan.....31,5 meter;
 - Timur berbatasan dengan Drs. Syamsu Komar.....32 meter;Adalah milik Penggugat;
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 1557/1993 atas nama Tergugat II SU No. 17642/1993 tanggal 20 September 1993 luas 666 M² tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional/Turut Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dalam menjalankan Putusan Perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang berjumlah Rp.3.719.000, (tiga juta tujuh ratus sembilan belas rupiah);

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Selasa** tanggal **11 Oktober 2022** oleh kami, **Dedi Kuswara, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Syofia Nisra, S.H., M.H.**, dan **Ersin, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Bkn tanggal 28 Juni 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **13 Oktober 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Yasman** Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Dedi Kuswara, S.H., M.H

Ersin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yasman

Perincian Biaya :

| | |
|-------------------------|----------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,- |
| 2. Pemberkasan/ ATK | Rp. 100.000,- |
| 3. Panggilan | Rp.2.251.000,- |
| 4. PNBP | Rp. 40.000,- |
| 5. Pemeriksaan Setempat | Rp.1.278.000,- |
| 6. Materai | Rp. 10.000,- |
| 7. Redaksi | Rp. 10.000,- + |
| - Jumlah | Rp.3.719.000,- |

(tiga juta tujuh ratus sembilan belas ribu rupiah);