



PUTUSAN
Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ASEP SUHARWANTO, bertempat tinggal dahulu di Jl. Datuk Ngah Perumahan BTN TPI KM 6 Perawang RT 005 RW 002, Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, saat ini bertempat tinggal di Jl. Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT 002 RW 003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syafwandi, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Syafwandi, SH dan Rekan yang berkantor di Jalan Pertamina Lubuk Dalam Kampung Rawang Kao Barat Kecamatan Lubuk Dalam Kabupaten Siak Provinsi Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07-SIR/SKK-PDT/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dibawah register nomor 337/SK/K/2022/PN Siak tanggal 10 November 2022, sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. SUKATMAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Block D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT 002 RW 003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, saat ini tidak diketahui tempat tinggal maupun keberadaannya, sebagai Tergugat I;
- 2. DEDI PURNAMA**, bertempat tinggal di Jalur 7 RT 15 RW 03 Desa/Kampung Sialang Baru Kec. Lubuk Dalam Kab. Siak, sebagai Tergugat II;
- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KABUPATEN SIAK**, berkedudukan di Jalan Agraria Komplek Perkantoran Pemda Sei. Betung Siak, Kecamatan Siak, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dalam

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



hal ini memberikan kuasa kepada Lucy Haryani, S.H., Muhammad Arief Suleiman, S.ST., Erlindawati, S.H., Suci Amanda, S.H., Robert Frans Magabe Sihombing, S.E., Aman Negoro Siregar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 11/Sku-14.08.MP.02.01/XI/2022 tanggal 9 November 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dibawah register nomor 339/SK/K/2022/PN Siak tanggal 15 November 2022, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada tanggal 31 Oktober 2022 dalam Register Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek gugatan dalam perkara *aquo* adalah rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman yang diperoleh Sukatman berdasarkan Akta Jual Beli No.564/AJB/2007 tanggal 14-11-2007 yang dibuat PPAT Kab. Siak Massudin, SH., dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dengan batas-batas atau sempadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan/bersempadan dengan	: Suriono;
Sebelah Timur berbatasan/bersempadan dengan	: Suyadi;
Sebelah Barat berbatasan/bersempadan dengan	: Lutfi;
Sebelah Selatan berbatasan/bersempadan dengan	: Jalan;
2. Bahwa Penggugat memperoleh objek gugatan dalam perkara *aquo*, rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat II Dedi Purnama pada tahun 2018 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

3. Bahwa kemudian berdasarkan kesepakatan jual beli sebagaimana tersebut di atas (pada poin 2), Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II Dedi Purnama sebagai uang muka, dan kemudian Penggugat Asep Suharwanto dan Tergugat II Dedi Purnama menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah beserta Kwitansi penyerahan uang muka dari Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 5 Oktober 2018, adapun transaksinya disaksikan oleh istri Penggugat Asep Suharwanto dan istri Tergugat II Dedi Purnama, bertempat di rumah Tergugat II Dedi Purnama yang terletak di Jl. Arif Rahman Hakim Gg. Sadewa No. 251 RT.005 RW.005, Kelurahan Perawang, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dan sisanya sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Penggugat bayar secara di cicil dan telah lunas pada tanggal 14 Juni 2022 dengan dibuatkannya Kwitansi Pelunasan Pembelian rumah dan tanah oleh Tergugat II sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah beserta Kwitansi penyerahan uang dengan total Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Penggugat Asep Suharwanto kepada Tergugat II Dedi Purnama sebagaimana tersebut di atas (pada poin 3), Penggugat Asep Suharwanto telah menguasai Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dan menguasai rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dan sampai saat ini Penggugat terus menguasai dan menempati rumah dan tanah tersebut tanpa terputus-putus sejak Penggugat Asep Suharwanto beli dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Dedi Purnama pada tahun 2018, serta tidak adanya gangguan dari pihak-pihak lain yang merasa keberatan dan mengklaim memiliki rumah dan tanah yang Penggugat kuasai;

5. Bahwa sebelumnya rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang menjadi objek gugatan dalam perkara *aquo* diperoleh Tergugat II Dedi Purnama berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat I Sukatman pada tahun 2014 dengan kesepakatan harga sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah), dari kesepakatan Jual Beli rumah dan tanah tersebut Tergugat I Sukatman dan Tergugat II Dedi Purnama menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah serta penyerahan uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari Tergugat II Dedi Purnama kepada Tergugat I Sukatman;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 29 September 2014, Tergugat II Dedi Purnama melakukan pelunasan kekurangan pembayaran Jual Beli rumah dan tanah sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I Sukatman sebagaimana tersebut di atas (pada poin 5) dan kemudian Tergugat I Sukatman menyerahkan Kwitansi pembayaran Pembelian rumah dan tanah dengan total Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan pada Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah antara Tergugat I Sukatman dan Tergugat II Dedi Purnama dan kemudian Tergugat I Sukatman menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi kepada Tergugat II Dedi Purnama;
7. Bahwa Penggugat mendatangi Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) untuk melakukan proses Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama menjadi nama Penggugat Asep Suharwanto atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, akan tetapi proses Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama ke atas nama Penggugat Asep Suharwanto tidak dapat dilakukan karena Penggugat diharuskan untuk menemukan

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak

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

Tergugat I Sukatman untuk dapat dibuatkannya Akta Jual Beli, karena Akta Jual Beli merupakan salah satu persyaratan untuk dapat dilakukannya proses Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Siak karena saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi tersebut saat ini masih terdaftar atas nama Tergugat I Sukatman. Akan tetapi hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak dapat mengetahui dimana alamat tempat tinggal maupun keberadaan Tergugat I Sukatman;

8. Bahwa Penggugat berkeinginan melindungi hak Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik, serta untuk mendapatkan Keadilan dan adanya Kepastian Hukum untuk diri Penggugat atas rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang Penggugat Asep Suharwanto peroleh dari Jual Beli dengan Tergugat II Dedi Purnama;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana Pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan Pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";

Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa:

Ayat 1: "Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya".

Ayat 2: "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”;

- 10.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas (pada poin 7, poin 8 dan poin 9) melalui Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura *cq.* Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memutus Perkara ini, Penggugat bermaksud mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, agar Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura *cq.* Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memutus Perkara ini berkenan untuk mengisahkan secara hukum Jual Beli rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dari Tergugat II Dedi Purnama kepada Penggugat Asep Suharwanto berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian rumah dan tanah tertanggal 5 Oktober 2018 dan 14 Juni 2022, Jual Beli dari Tergugat I Sukatman kepada Tergugat II Dedi Purnama berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian rumah dan tanah tertanggal 29 September 2014, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau;
- 11.** Bahwa dengan sahnya secara hukum Jual Beli rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dari Tergugat II Dedi Purnama kepada Penggugat Asep Suharwanto dan Jual Beli dari Tergugat I Sukatman kepada Tergugat II Dedi Purnama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, maka sah secara hukum milik Penggugat Asep Suharwanto atas rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak

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

terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dengan batas-batas/semipadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan/bersemipadan dengan : Suriono;
Sebelah Timur berbatasan/bersemipadan dengan : Suyadi;
Sebelah Barat berbatasan/bersemipadan dengan : Lutfi;
Sebelah Selatan berbatasan/bersemipadan dengan : Jalan;

12. Bahwa agar apa yang menjadi tujuan pokok gugatan Penggugat dapat dilaksanakan sehingga gugatan Penggugat tidak sia-sia, Penggugat memandang perlu menjadikan Kantor Pertanahan Kabupaten Siak sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini, agar Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Siak turut mengetahui bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, Penggugat Asep Suharwanto telah sah secara hukum menjadi pemilik rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, untuk itu Penggugat Asep Suharwanto berhak melakukan Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Siak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman di Balik Namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto;

13. Bahwa selanjutnya Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk memerintahkan Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Siak agar mencatatkan Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak,

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto. Serta menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum yang diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dari Tergugat II Dedi Purnama kepada Penggugat Asep Suharwanto berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian rumah dan tanah tertanggal 5 Oktober 2018 dan 14 Juni 2022, Jual Beli dari Tergugat I Sukatman kepada Tergugat II Dedi Purnama berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian rumah dan tanah tertanggal 29 September 2014, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau;
3. Menyatakan Sah Secara Hukum Hak Milik Penggugat Asep Suharwanto atas rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dengan batas-batas atau sempadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan/bersempadan dengan	: Suriono;
Sebelah Timur berbatasan/bersempadan dengan	: Suyadi;
Sebelah Barat berbatasan/bersempadan dengan	: Lutfi;
Sebelah Selatan berbatasan/bersempadan dengan	: Jalan;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat Asep Suharwanto berhak melakukan Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Siak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman di Balik Namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Siak untuk Mencatat Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman di Balik Namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura *cq.* Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat I, dan Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat tanggal 3 November 2022, 11 November 2022, 14 November 2022, 28 November 2022, 2 Desember 2022, 13 November 2022, 15 November 2022, 30 Desember 2022, dan 5 Januari 2023, Tergugat I, dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat I, dan Tergugat II disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdri. Novita Megawaty Aritonang, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Januari 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 94 dan 95 yang menyimpulkan bahwa setiap perubahan data pendaftaran tanah yang disebabkan adanya jual beli harus dicatatkan dalam Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT);

Untuk permohonan peralihan hak dimana penjualnya tidak diketahui lagi keberadaannya, dapat dilakukan dengan melampirkan putusan pengadilan terkait proses jual beli bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 15 Februari 2023, akan tetapi Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 386 atas nama pemegang hak Sukatman, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah antara Dedi Purnama dengan Asep Suharwanto, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 5 Oktober 2018 ditandatangani oleh Dedi P. dan Asep, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Dedi Purnama tanggal 19 September 2022, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah antara Sukatman dengan Dedi Purnama, diberi tanda P-5;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



6. Fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi uang sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) tertanggal 29 September 2014 ditandatangani oleh Sukatman, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor 145/KPB-PEM/698 tanggal 19 Oktober 2022, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1408041003740012 tanggal 31-05-2012 atas nama Sukatman, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1408040611780001 tanggal 11-07-2022 atas nama Dedi Purnama, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 1408041406760001 tanggal 09-06-2020 atas nama Asep Suharwanto, diberi tanda P-10;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Abdul Rahim sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa dahulu Saksi satu tempat kerja dengan Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I saat ini;
 - Bahwa dahulu Tergugat I bertempat tinggal di BTN Citra Seruni KM 8;
 - Bahwa Penggugat menggugat sebidang tanah dan rumah;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan karena Penggugat sudah menempati rumah tersebut;
 - Bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat II;
 - Bahwa Tergugat II membeli rumah tersebut dari Tergugat I;
 - Bahwa dahulu Tergugat I sempat menawarkan rumah tersebut kepada Penggugat, kemudian Saksi mengetahui bahwa Tergugat I telah menjual rumah tersebut kepada Tergugat II;
 - Bahwa rumah tersebut berlokasi di Perawang KM 8;
 - Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II terjadi pada tahun 2018;
 - Bahwa luas tanah 9 (sembilan) kali 13 (tiga belas) meter;
 - Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Penggugat;
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik rumah tersebut masih atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat dan tidak pula mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanggal 17 Maret 2023 pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Objek pemeriksaan setempat berupa rumah tinggal dengan luas 9x13 meter batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Suryono;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Lutfi;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Suyadi;
- Bahwa rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2019;
Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat bermaksud melakukan balik nama pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 386 terletak di Jalan Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau yang semula atas nama Sukatman (Tergugat I) menjadi atas nama Penggugat, dengan dasar telah dilakukan jual beli atas rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dari Tergugat II kepada Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah dan Tanah tertanggal 5 Oktober 2018 dan 14 Juni 2022, jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah dan Tanah tertanggal 29 September 2014;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan peralihan hak dimana penjualnya tidak diketahui lagi keberadaannya, dapat dilakukan dengan melampirkan putusan pengadilan terkait proses jual beli bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan "Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu", maka Kuasa Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, demikian pula Kuasa Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya;

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 yang masing-masing telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-8 dan P-9 berupa fotokopi dari fotokopi, serta Saksi Abdul Rahim yang memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan petitum-petitim yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti tersebut Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya", oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan dikabulkan atau tidaknya petitum lain dari gugatan Penggugat, maka petitum tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan pada bagian akhir putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya "Menyatakan Sah Secara Hukum Jual Beli Rumah dan Tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dari Tergugat II Dedi Purnama kepada Penggugat Asep Suharwanto berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah dan Tanah tertanggal 5 Oktober 2018 dan 14 Juni 2022, Jual Beli dari Tergugat I Sukatman kepada Tergugat II Dedi Purnama berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah dan Tanah tertanggal 29 September 2014, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau", Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan sesuatu yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli, hal tersebut berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan "Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah antara Dedi Purnama dengan Asep Suharwanto, bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 5 Oktober 2018 ditandatangani oleh Dedi P. dan Asep, bukti surat bertanda P-4 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan atas nama Dedi Purnama tanggal 19 September 2022, bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah antara Sukatman dengan Dedi Purnama, bukti surat bertanda P-6 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya kwitansi uang sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) tertanggal 29 September 2014 ditandatangani oleh Sukatman, dan bukti surat bertanda P-7 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor 145/KPB-PEM/698 tanggal 19 Oktober 2022 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Abdul Rahim pada pokoknya “bahwa Penggugat membeli rumah tersebut dari Tergugat II, bahwa Tergugat II membeli rumah tersebut dari Tergugat I, bahwa saat ini rumah tersebut ditempati oleh Penggugat”, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 29 September 2014 telah diterima uang sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dari Tergugat II kepada Tergugat I untuk pembelian rumah dan tanah yang terletak di BTN Citra Seruni Blok D No. 2 RT 02/RW 03, setelah itu pada tanggal 5 Oktober 2018 telah diterima uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat II untuk pembelian rumah dan tanah tersebut dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 386 atas nama pemegang hak Sukatman (Tergugat I), dan sampai dengan saat ini rumah dan tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian, untuk dapat sah atau tidaknya jual beli tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan tanah (*vide* bukti surat bertanda P-2) dan kwitansi pembayaran (*vide* bukti surat bertanda P-3), serta mempertimbangkan jual beli yang mendahului jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan tanah (*vide* bukti surat bertanda P-5) dan kwitansi pembayaran (*vide* bukti surat bertanda P-6) berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dan Tergugat II telah bersepakat melakukan perjanjian jual beli rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi yang terletak di Jalan Minas Perawang KM 8-BTN Citra Seruni Blok D No. 2 RT 02 RW 3 Desa Perawang Barat Kec. Tualang dengan harga sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan sebelum melakukan jual beli dengan Penggugat, Tergugat II membeli rumah dan tanah tersebut dari Tergugat I dengan harga sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);

2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

Bahwa kecakapan meliputi tentang hal layak atau tidaknya seseorang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, yang mana dalam perkara *a quo* tidak ada suatu hal yang menunjukkan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I ataupun Tergugat II pada saat membuat perjanjian dikategorikan sebagai orang-orang dewasa yang tidak cakap hukum;

3. Adanya objek tertentu:

Bahwa dalam perjanjian tersebut telah nyata yang menjadi objek adalah rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi yang terletak di Jalan Minas Perawang KM 8-BTN Citra Seruni Blok D No. 2 RT 02 RW 3 Desa Perawang Barat Kec. Tualang;

4. Adanya suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa maksud dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II adalah jual beli tanah, yang mana jual beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai syarat sah perjanjian angka 1 (satu) dan 2 (dua) merupakan syarat subjektif yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perikatan tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat sah perjanjian angka 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan syarat objektif yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, dan antara Tergugat II dengan Tergugat I tersebut tidak ditemukan adanya keadaan yang mengakibatkan keadaan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sehingga jual beli sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah sebagaimana tercantum dalam bukti surat bertanda P-2, dinyatakan sah dan mengikat bagi Para Pihak sebagai undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dikabulkan dengan perbaikan (hanya mencantumkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan Sah Secara Hukum Hak Milik Penggugat Asep Suharwanto atas Rumah dan Tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, dengan batas-batas atau sempadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan/bersempadan dengan : Suriono

Sebelah Timur berbatasan/bersempadan dengan : Suyadi

Sebelah Barat berbatasan/bersempadan dengan : Lutfi

Sebelah Selatan berbatasan/bersempadan dengan : Jalan”,

Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II terhadap objek tanah sebagaimana tercantum dalam bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No. 386 atas nama pemegang hak Sukatman, dan jual beli tersebut telah dinyatakan sah sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya, maka hak atas tanah tersebut telah beralih menjadi milik Penggugat, meskipun sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat I, dengan demikian petitum angka 3 (tiga) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan Penggugat Asep Suharwanto berhak melakukan Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Siak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman di Balik Namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa agar apa yang menjadi tujuan pokok gugatan Penggugat dapat dilaksanakan sehingga gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menyempurnakan proses peralihan hak atas tanah kepada Penggugat, apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya”, kemudian lebih lanjut dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”, perubahan data pemegang hak bukanlah hal yang bertentangan dengan hukum, maka petitum angka 4 (empat) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Memerintahkan kepada Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Siak untuk Mencatat Peralihan Hak Kepemilikan dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Km. 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT.001 RW.003 (dahulu termasuk RT.002 RW.003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman di Balik Namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto”, Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan ketentuan yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan untuk petitum angka 4 (empat), maka petitum angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini”, Majelis Hakim

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak

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)



berpendapat bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya maka Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat yang merupakan pihak dalam perkara ini maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk taat dan patuh terhadap putusan ini sehingga petitum gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya, sehingga petitum angka 1 (satu) dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, sedangkan Tergugat I, dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I, dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-8, P-9, dan P-10 yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan karena tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dari Tergugat II Dedi Purnama kepada Penggugat Asep Suharwanto berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan Tanah serta Kwitansi Pembayaran Pembelian Rumah dan Tanah tertanggal 5 Oktober 2018 dan 14 Juni 2022, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT 002 RW 003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau;
3. Menyatakan sah secara hukum hak milik Penggugat Asep Suharwanto atas rumah dan tanah seluas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Citra Seruni Blok D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT 002 RW 003),
Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak,
Provinsi Riau, dengan batas-batas atau sempadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan/bersempadan dengan : Suriono;
Sebelah Timur berbatasan/bersempadan dengan : Suyadi;
Sebelah Barat berbatasan/bersempadan dengan : Lutfi;
Sebelah Selatan berbatasan/bersempadan dengan : Jalan;

4. Menyatakan Penggugat Asep Suharwanto berhak melakukan peralihan hak kepemilikan dan balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Siak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT 002 RW 003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kabupaten Siak untuk mencatat peralihan hak kepemilikan dan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 386/Perawang Barat atas nama Sukatman, dengan surat ukur tanggal 25-07-2007, nomor surat ukur 105 PWB/2007, dengan luas 117 (seratus tujuh belas) meter persegi, yang terletak/berlokasi di Jalan Raya KM 8 Perawang, Perumahan BTN Citra Seruni Blok D RT 001 RW 003 (dahulu termasuk RT 002 RW 003), Desa/Kampung Perawang Barat, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, Provinsi Riau, yang semula atas nama Sukatman dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat Asep Suharwanto;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.575.000,00 (empat juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, pada hari Rabu, tanggal 5 April 2023, oleh kami, Ade Satriawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mega Mahardika, S.H., dan Rina Wahyu Yulianti, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 65/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Desi Yulianda, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mega Mahardika, S.H.

Ade Satriawan, S.H., M.H.

Rina Wahyu Yulianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Desi Yulianda, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	ATK	:	Rp	50.000,00
3.	Panggilan	:	Rp	2.400.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp	40.000,00
5.	Pemeriksaan setempat	:	Rp	2.000.000,00
6.	PNBP pemeriksaan setempat	:	Rp	10.000,00
7.	Sumpah	:	Rp	25.000,00
8.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
9.	Meterai	:	Rp	10.000,00
	Jumlah		Rp	4.575.000,00