



**P U T U S A N**  
**Nomor 9/Pdt.G/2023/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:

**TARWADI**, bertempat tinggal di Buatan Baru, RT/RW 009/003, Desa Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak. Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fahmi Riau Yanto, S.H., M.H., dan Samuel Sandi Giardo Purba, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di First Law Office Jl. Soekarno-Hatta No. 11C Lt.2, Tuahmadani, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dibawah register Nomor: 18 SK/K/2023/PN Sak tertanggal 27 Januari 2023, sebagai Penggugat;

Lawan:

**TUKIJO**, bertempat tinggal di RT/RW 009/003, Desa Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak. Riau, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat dahulunya merupakan pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo/Tergugat, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau;
2. Bahwa pada tanggal 23 November 2006 di Buatan Baru telah terjadi kesepakatan dalam hubungan jual-beli antara Tergugat dan Penggugat

*Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sak*



atas sebidang tanah milik Tergugat, yang mana dalam jual-beli tersebut Penggugat menyerahkan uang pembayaran atas tanah milik Tergugat senilai Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan Tergugat menyerahkan sebidang tanah beserta Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 kepada Penggugat;

3. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat diketahui oleh saksi-saksi yaitu, Kery Tusino, Eko Sudato, dan Riyanto serta Nana Rukmana Selaku Kepala Kampung Buatun Baru sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 23 November 2006. Secara lisan, terdapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat untuk secara bersama-sama melakukan pengurusan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 yang masih atas nama Tergugat;
4. Bahwa setelah terjadinya jual-beli antara Tergugat dan Penggugat, sebidang tanah tersebut digarap, diusahakan, dikelola, dan dikuasai secara utuh oleh Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan. Namun jual-beli atas tanah tersebut yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya jual-beli di bawah tangan dan belum pernah dibuatkan akta jual-beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut disebabkan ketidakmampuan akibat minimnya biaya Tergugat untuk melakukan pengurusannya;
5. Bahwa saat ini, Penggugat hendak mengurus proses balik nama atas peralihan hak atas sebidang tanah di atas namun hal tersebut terhambat akibat tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat dan Ahli Warisnya yang akan membubuhkan tanda tangan sebagai bentuk persetujuan dalam akta jual-beli yang di buat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat ataupun Ahli Warisnya akan tetapi tidak berhasil menemukan alamat maupun domisili Tergugat ataupun Ahli Warisnya hingga gugatan ini diajukan, alamat maupun domisili Tergugat ataupun Ahli Warisnya tidak diketahui lagi;
7. Bahwa Penggugat berkeinginan melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak sebagai lembaga negara yang berwenang untuk itu memerlukan Putusan Pengadilan Negeri Siak yang mengesahkan peralihan hak atas sebidang tanah dari Tergugat ke Penggugat, hal tersebut

*Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sak*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat (Tukijo);

8. Bahwa Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat, serta guna melindungi hak-hak perdata Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Siak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menyatakan peralihan hak sebidang tanah tersebut yang dilakukan melalui proses jual beli adalah sah milik Penggugat serta memberikan izin untuk membalik namakan sertifikat sebidang tanah tersebut kepada Nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Siak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah;
3. Menyatakan sah jual-beli antar Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 23 November 2006 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat;
5. Mengizinkan Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo, seluas 20.000 M<sup>2</sup>

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/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

sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak.

Subsider :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sak tanggal 14 Februari 2023, tanggal 23 Februari 2023, dan tanggal 27 Maret 2023, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang bermaterai cukup berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama TUKIJO yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis tertanggal 3 Oktober 1994, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara TUKIJO dengan TARWADI tertanggal 23 November 2006, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 004/KAM-BB/UM/SUKET/I/23/032 yang dikeluarkan oleh Penghulu Buatan Baru tertanggal 26 Januari 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Alih Wilayah Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/I/23/009 yang dikeluarkan oleh Penghulu Buatan Baru tertanggal 12 Januari 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/I/23/012 yang dikeluarkan oleh Penghulu Buatan Baru tertanggal 12 Januari 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor: 1408072609070001, atas nama Kepala Keluarga TARWADI yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Siak tertanggal 8 Februari 2022, diberi tanda P-6;

7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK: 1408072310620002 atas nama TAWARDI yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Siak tertanggal 20 Mei 2012, diberi tanda P-7;

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

1. Saksi Suyono dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi hadir dalam perkara ini karena ada gugatan yang diajukan Penggugat mengenai jual beli tanah;
  - Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 23 November 2006;
  - Bahwa lokasinya berada di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau;
  - Bahwa luas tanahnya 20.000 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2010;
  - Bahwa Saksi tau karena Saksi melihat Penggugat memupuk lahan tersebut dan Saksi tanya lalu Penggugat menjelaskan bahwa lahan tersebut sudah dibelinya;
  - Bahwa Penggugat membeli lahan tersebut dari Pak Tukijo;
  - Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2006;
  - Bahwa proses jual belinya Saksi tidak melihat langsung;
  - Bahwa Penggugat membeli lahan tersebut dari Tergugat dengan harga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) pada tahun 2006;
  - Bahwa lahan tersebut mulai berpindah kepemilikan sejak tahun 2006 sudah dikuasai oleh Penggugat;
  - Bahwa yang mengelola lahan tersebut sekarang Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tau tentang sertifikat lahan tersebut;
  - Bahwa tidak ada orang lain yang mengklaim kepemilikan terhadap lahan tersebut;
  - Bahwa Saksi terakhir melihat Tergugat pada tahun 2006;
2. Saksi Ali Suddin S dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/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

- Bahwa Saksi hadir dalam perkara ini karena ada gugatan yang diajukan Penggugat mengenai jual beli tanah;
- Bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 23 November 2006;
- Bahwa lokasinya berada di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau;
- Bahwa Penggugat beli tanah itu lebarnya 200 (dua ratus) meter dan panjangnya 100 (seratus) meter;
- Bahwa luas tanahnya 20.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tau karena Saksi kerja disana;
- Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sejak tahun 2010;
- Bahwa Penggugat melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat dari cerita Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui saat itu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat seharga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa lahan tersebut batasnya sebelah utara dengan tanah milik Sdr. Umar, sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Suwardi, sebelah timur berbatasan dengan lahan milik Sdr. Supoyo dan sebelah selatan dengan tanah milik Sdr. Misdri;
- Bahwa disertifikat tersebut sebelumnya tertera nama Tergugat;
- Bahwa yang mengelola lahan tersebut sekarang Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena masih sekampung;
- Bahwa setau Saksi Tergugat sejak tahun 2006 sudah tidak tinggal disitu lagi;
- Bahwa diatas lahan tersebut ditanami pohon sawit;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengklaim kepemilikan terhadap lahan tersebut;
- Bahwa tidak ada Tergugat menjual ke orang lain selain Penggugat karena patoknya masih utuh;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanggal 09 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat menyatakan bahwa lokasi objek perkara tersebut terletak di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau dengan luas 20.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Penggugat menyatakan lahan objek perkara tersebut sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Rustam lalu sebelah utara berbatasan dengan

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/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)



tanah milik Supoyo, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Suwardi dan sebelah barat berbatas dengan tanah milik Umar Rudin;

- Bahwa diatas lahan tersebut seluruhnya ditanami oleh tanaman sawit;
- Bahwa lahan tersebut dikuasai oleh Penggugat dan lahan tersebut akan di *replanting*;
- Bahwa luas lahan tersebut adalah 200 m x 100 m yaitu 20.000 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Penggugat 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 tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 seluas 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang semula atas nama TUKIJO menjadi atas nama TARWADI, dengan dasar telah dilakukan jual beli atas tanah pada tahun 2006 antara TARWADI (Penggugat) dan TUKIJO (Tergugat);

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

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 Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7, serta saksi Suyono dan saksi Ali Suddin S yang memberikan keterangan dibawah sumpah;



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan petitum-petitum 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 3 (tiga) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sah jual-beli antar Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 23 November 2006 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat”, 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 KUHPerduta 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”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama TUKIJO yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis tertanggal 3 Oktober 1994, bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara TUKIJO dengan TARWADI tertanggal 23 November 2006, dan bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 004/KAM-BB/UM/SUKET/I/23/032 yang dikeluarkan oleh Penghulu Buatan Baru tertanggal 26 Januari 2023, yang diperkuat dengan keterangan saksi Suyono pada pokoknya menerangkan “bahwa Penggugat membeli lahan tersebut dari Pak Tukijo, bahwa lokasinya berada di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau, bahwa luas tanahnya 20.000 m<sup>2</sup>, bahwa Penggugat membeli lahan tersebut dari Tergugat dengan harga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) pada tahun 2006” dan saksi Ali Suddin S pada pokoknya menerangkan “bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 23 November 2006, bahwa





lokasinya berada di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak yang dulunya masuk dalam wilayah Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kab. Bengkalis Provinsi Riau, bahwa Penggugat beli tanah itu lebarnya 200 (dua ratus) meter dan panjangnya 100 (seratus) meter, bahwa luas tanahnya 20.000 m<sup>2</sup>, bahwa yang Saksi ketahui saat itu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat seharga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), bahwa lahan tersebut batasnya sebelah utara dengan tanah milik Sdr. Umar, sebelah barat berbatas dengan tanah milik Sdr. Suwardi, sebelah timur berbatas dengan lahan milik Sdr. Supoyo dan sebelah selatan dengan tanah milik Sdr. Misdi, bahwa yang mengelola lahan tersebut sekarang Penggugat", diperoleh fakta bahwa pada tanggal 23 November 2006 telah terjadi jual beli tanah seluas 20.000 m<sup>2</sup> yang dahulunya terletak di Desa Kerinci Kanan, Kec. Siak, Kab. Siak dengan adanya pemekaran saat ini beralamat di Desa Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak (*vide* bukti P-4) dengan batas sebelah utara dengan tanah milik Umarudin, sebelah barat berbatas dengan tanah milik Suwardi, sebelah timur berbatas dengan lahan milik Supoyo dan sebelah selatan dengan tanah milik Misdi, sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama pemegang hak TUKIJO dengan harga sejumlah Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah);

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 berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (*vide* bukti surat bertanda P-2) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1035 (*vide* bukti surat bertanda P-1) berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:

Bahwa pada tanggal 23 November 2006 Penggugat dan Tergugat telah bersepakat melakukan perjanjian jual beli tanah seluas 20.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak dengan batas sebelah utara dengan tanah milik Umarudin, sebelah barat berbatas dengan tanah milik Suwardi, sebelah timur berbatas dengan lahan milik Supoyo dan sebelah selatan dengan tanah milik Misdi, dengan harga sejumlah Rp.65.000.000,00 (enam 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 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 20.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Buatan Baru Kec. Kerinci Kanan Kab. Siak sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama pemegang hak TUKIJO (Tergugat);

4. Adanya suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa maksud dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat 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 tersebut tidak ditemukan adanya keadaan yang mengakibatkan keadaan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sehingga jual beli sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara TUKIJO dengan TARWADI tertanggal 23 November 2006 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 3 (tiga) dari gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum pada amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek tanah sebagaimana tercantum dalam bukti



surat bertanda P-2, dan jual beli tersebut telah dinyatakan sah, kemudian apabila dikaitkan dengan keterangan saksi Suyono pada pokoknya menerangkan “bahwa Penggugat membeli lahan tersebut dari Pak Tukijo, bahwa Penggugat membeli lahan tersebut dari Tergugat dengan harga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) pada tahun 2006” dan saksi Ali Suddin S pada pokoknya menerangkan “bahwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 23 November 2006, bahwa yang Saksi ketahui saat itu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat seharga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah), bahwa yang mengelola lahan tersebut sekarang Penggugat” serta hasil pemeriksaan setempat yang pada pokoknya “bahwa diatas lahan tersebut seluruhnya ditanami oleh tanaman sawit, bahwa lahan tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan lahan tersebut akan di *replanting*”, maka diperoleh fakta bahwa Penggugat telah secara nyata menguasai objek jual beli tersebut, dengan demikian hak atas tanah tersebut telah beralih menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap petitum angka 4 (empat) dari gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum pada amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengizinkan Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.12.79.02.1.01035 atas nama Tukijo, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 5 (lima) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum pada amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-5 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/II/23/012, bukti surat bertanda P-6 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga Nomor: 1408072609070001 atas nama Kepala Keluarga TARWADI, dan bukti surat bertanda P-7 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK: 1408072310620002 atas nama TAWARDI yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan karena tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah”, oleh karena alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang ada relevansinya dengan perkara *a quo* telah dipertimbangkan, sehingga tidak perlu lagi dinyatakan dalam amar putusan, dan oleh karenanya tuntutan pada petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, sehingga petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” beralasan hukum untuk ditolak, sehingga gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, akan tetapi karena

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini diputus *verstek* tanpa hadirnya Tergugat, maka beralasan apabila biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

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

### MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah jual-beli antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 23 November 2006 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama TUKIJO seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) yang telah diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama TUKIJO seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat;
5. Mengizinkan Penggugat untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1035 atas nama TUKIJO seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9814/1994 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak dari yang semula atas nama Tergugat menjadi Penggugat;
6. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.673.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, pada hari Senin, tanggal 3 Juli 2023, oleh kami, Mega Mahardika, S.H., sebagai Hakim Ketua, Novita Megawaty Aritonang, S.H., dan Rina Wahyu Yulianti, S.H., masing-masing sebagai Hakim

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Sak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 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 dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novita Megawaty Aritonang, S.H.

Mega Mahardika, S.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	550.000,00
4. PNBP Panggilan	:	Rp	10.000,00
5. Pemeriksaan setempat	:	Rp	978.000,00
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			<u>Rp1.673.000,00</u>