



PUTUSAN
Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bangkinang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Budi Waluyo**, berkedudukan di Dusun Bukit Lintang, RT. 018 RW. 005, Desa Laboy Jaya, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emrijal, SH., Arlen Sagita, SH dan Elfina,SH., beralamat di Jalan Srikandi, Blok W, No.4 Widyagraha II Kelurahan Delima Kec. Bina Widya, Kota Pekanbaru-Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Mei 2021 sebagai **Penggugat I**;
- 2. Minardi**, berkedudukan di Dusun Bukit Lintang, RT. 018 RW. 005, Desa Laboy Jaya, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kepada Emrijal, SH., Arlen Sagita, SH dan Elfina,SH., beralamat di Jalan Srikandi, Blok W, No.4 Widyagraha II Kelurahan Delima Kec. Bina Widya, Kota Pekanbaru-Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Mei 2021 sebagai **Penggugat II**;
- 3. Dadik Sarkun**, berkedudukan di Dusun Bukit Lintang, RT. 014 RW. 004, Desa Laboy Jaya, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada kepada Emrijal, SH., Arlen Sagita, SH dan Elfina,SH., beralamat di Jalan Srikandi, Blok W, No.4 Widyagraha II Kelurahan Delima Kec. Bina Widya, Kota Pekanbaru-Riau berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Mei 2021 sebagai **Penggugat III**;

Lawan:

- 1. Dwi Sarjoko Lelono**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di, Jalan Anggrek I Komplek Kehutanan RT. 02 RW. 02 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru Propinsi Riau, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI., sebagai **Tergugat I**;
- 2. Kasidi**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di, Jalan Meranti No.06 Komplek Beringin Indah RT. 01 RW. 006 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Marpoyan Damai Kota

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn



Pekanbaru, Propinsi Riau, saat ini tidak diketahui diketahui

keberadaannya di wilayah NKRI., sebagai **Tergugat II**;

3. **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar**, Beralamat di JL. Letnan Boyak, No.18, Langgini, Kec.Bangkinang Kabupaten Kampar, untuk selanjutnya sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 13 Juli 2021 dalam Register Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Adapun yang menjadi dalil-dalil Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara aquo adalah sebagai berikut :

1. Sebidang Tanah seluas ± 2 Ha (dua hektar) yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT II (KASIDI) dengan batas-batas sempadan sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Frangki A.P/Harly Yudith
 - Sebelah selatan berbatas dengan Maryono
 - Sebelah barat berbatas dengan Paniah/Dewi SL
 - Sebelah timur berbatas dengan Susiani
2. Sebidang Tanah seluas ± 2 Ha (dua hektar) yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT I (DWI SARJOKO LELONO) dengan batas-batas sempadan sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Paniah
 - Sebelah selatan berbatas dengan Suharyati/ Oktoberman
 - Sebelah barat berbatas dengan H. Jahar
 - Sebelah timur berbatas dengan Kasidi

II. DUDUK SOAL/ KRONOLOGI PERKARA :

1. Bahwa Para Penggugat (Penggugat I bersama dengan Penggugat II dan III) telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I dan tanah Tergugat II melalui Tergugat I dengan dasar Surat Kuasa Menjual dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat I membeli objek Sengketa pada angka 1 tersebut di atas yang mana merupakan milik Tergugat II. Akan tetapi



Jual Beli dilakukan melalui Tergugat I selaku penerima Kuasa Menjual dari Tergugat II dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017. Surat Kuasa Menjual yang dimaksud yaitu Surat Kuasa Menjual No. 10 pada Kantor Notaris MEGAWATI, S.H., M.Kn. dari Tergugat II kepada Tergugat I tertanggal 13 Maret 2010;

- b. Bahwa Para Penggugat secara bersama-sama membeli objek Sengketa pada angka 2 tersebut di atas dari Tergugat I dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017;
2. Bahwa terhadap jual beli tanah sebagaimana objek sengketa tersebut di atas, Penggugat telah memegang bukti kepemilikan berupa :
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT II;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT I (DWI SARJOKO LELONO);
3. Bahwa selain penguasaan Secara Hukum yaitu dengan memiliki dan menyimpan Sertipikat Hak Milik atas Objek Perkara, Para Penggugat juga telah menguasai Objek Perkara secara fisik serta menikmati hasil buah sawit dari tanah tersebut sejak terjadinya jual beli yaitu sejak tanggal 16 Januari 2017;
4. Bahwa seharusnya Para Tergugat terutama Tergugat I melakukan Kewajibannya untuk melakukan Pengurusan Perubahan/Peralihan Hak/Balik Nama Sertipikat Objek Perkara aquo menjadi atas nama Para Penggugat setelah dilakukan Pembayaran secara tunai oleh Para Penggugat, akan tetapi tidak pernah dilakukan hingga saat ini. Maka oleh karenanya Perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai *Wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata karena 'tidak melakukan Prestasi yang seharusnya dilakukan';
5. Bahwa selanjutnya Para Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat-Sertipikat Hak Milik tersebut di atas sebagaimana disebutkan pada Objek Sengketa angka 1 yang saat ini masih atas nama Tergugat II, menjadi atas nama Penggugat I, BUDI WALUYO. Dan Sertipikat Hak Milik pada Objek Sengketa angka 2 yang saat ini masih atas nama Tergugat I, menjadi atas nama PARA PENGGUGAT (Budi Waluyo, Minardi dan Dadi Sarikun). Namun Para Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Para Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn



nama Sertipikat membutuhkan nama asal dalam Sertipikat yakni Tergugat I dan II, dan atau melalui Tergugat I selaku penjual sekaligus yang menerima Kuasa Menjual dari Tergugat II serta perantara jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat II untuk melengkapi administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa atau tanah tersebut;

6. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Para Penggugat atas tanah objek sengketa diatas yang diperoleh Para Penggugat dari jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui Tergugat I, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang untuk mengesahkan :

a. Jual Beli atas Sebidang Tanah seluas ± 2 (dua) Hektar beserta isi yang ada di atasnya yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 dengan Bukti Pembayaran berupa Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017 dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat I dengan Tergugat I agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan sebagai dasar pengurusan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tergugat II (KASIDI) menjadi atas nama PENGGUGAT (BUDI WALUYO);

b. Jual Beli atas Sebidang Tanah seluas ± 2 (dua) Hektar beserta isi yang ada di atasnya yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 dengan Bukti Pembayaran berupa Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017 dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Para Penggugat dengan Tergugat I agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan sebagai alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tergugat I (DWI SARJOKO LELONO) menjadi atas nama PARA PENGGUGAT (BUDI WALUYO, MINARDI DAN DADIK SARIKUN);

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Milik PADA OBJEK SENGKETA tersebut di atas sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, begitupula dengan Tergugat I selaku Kuasa Menjual, sementara Sertipikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bangkinang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama atas :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 yang semula atas nama Tergugat II (KASIDI) menjadi atas nama PENGGUGAT I (BUDI WALUYO);
- b. Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 yang semula atas nama Tergugat I (DWI SARJOKO LELONO) menjadi atas nama PARA PENGGUGAT (BUDI WALUYO, MINARDI DAN DADIK SARIKUN);

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan:
 - a. Jual Beli atas Sebidang Tanah seluas ± 2 (dua) Hektar beserta isi yang ada di atasnya yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama Tergugat II dengan Bukti Pembayaran berupa Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017 dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
 - b. Jual Beli atas Sebidang Tanah seluas ± 2 (dua) Hektar beserta isi yang ada di atasnya yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 11 Desember 2007 atas nama Tergugat I dengan Bukti Pembayaran berupa Kwitansi jual beli tanah tertanggal 16 Januari 2017 dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn



3. Menyatakan :
 - 1.1. Sebidang Tanah seluas ± 2 Ha (dua hektar) beserta isi yang ada di atasnya yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT II (KASIDI) dengan batas-batas sempadan sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Frangki A.P/Harly Yudith
 - Sebelah selatan berbatas dengan Maryono
 - Sebelah barat berbatas dengan Paniah/Dewi SL
 - Sebelah timur berbatas dengan Susiani

ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT I;
 - 1.2. sebidang Tanah seluas ± 2 Ha (dua hektar) beserta isi yang ada di atasnya yang terletak di Desa Pasir Sialang, Kecamatan Bangkinang Seberang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT I (DWI SARJOKO LELONO) dengan batas-batas sempadan sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Paniah
 - Sebelah selatan berbatas dengan Suharyati/ Oktoberman
 - Sebelah barat berbatas dengan H. Jahar
 - Sebelah timur berbatas dengan Kasidi

ADALAH SAH MILIK PARA PENGGUGAT;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan *Wanprestasi*;
5. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas:
 - 4.1. Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 yang semula atas nama Tergugat II (KASIDI) menjadi atas nama PENGGUGAT I (BUDI WALUYO);
 - 4.2. Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 yang semula atas nama Tergugat I (DWI SARJOKO LELONO) menjadi atas nama PARA PENGGUGAT (BUDI WALUYO, MINARDI DAN DADIK SARIKUN);
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) atas:
 - 6.1. Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 yang semula atas nama Tergugat II (KASIDI) menjadi atas nama PENGGUGAT I (BUDI WALUYO);
 - 6.2. Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 yang semula atas nama Tergugat I (DWI SARJOKO LELONO) menjadi atas nama PARA PENGGUGAT (BUDI WALUYO, MINARDI DAN DADIK SARIKUN);



7. Menghukum PARA TERGUGAT serta Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

SUBSIDER

Apabila Pengadilan Negeri Bangkinang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)
Demikian Surat Gugatan ini kami sampaikan. Atas perhatian Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Cq Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya di persidangan sedangkan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap sebagai wakilnya, Para Tergugat telah dilakukan Pemanggilan Umum dan Turut Tergugat telah dilakukan Panggilan secara patut sebagaimana risalah panggilan tertanggal 15 Juli 2021, dan risalah panggilan tanggal 19 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Para 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 mempertahankan isi gugatannya dan menyatakan tidak ada perubahan;

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

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 892 tertanggal 09 Nopember 2007 atas nama Tergugat II (Kasidi), bermaterai cukup diberi tanda P-1.
2. Foto copy Surat Kuasa Menjual Nomor 10 pada Kantor Notaris Megawati, S.H.,M.Kn dari Tergugat II kepada Tergugat I tertanggal 13 Maret 2010, bermaterai cukup diberi tanda P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor 891 tertanggal 09 Nopember 2007 atas nama Tergugat I (Dwi Sarjoko Leleno) bermaterai cukup diberi tanda P-3.
4. Foto copy Kwitansi Pembayaran Atas Jual Beli Tanah antara Penggugat I dengan Tergugat I sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) atas jual beli tanah milik Tergugat II, bermaterai cukup diberi tanda P-4.
5. Foto copy Kwitansi Pembayaran atas Jual Beli Tanah (SHM No.891) antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp140.000.000,00



(seratus empat puluh juta rupiah), yang diterima langsung oleh Tergugat 1, bermaterai cukup diberi tanda P-5

6. Foto copy Akta Jual Beli tanah Sertipikat Hak Milik No.891 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama Tergugat I yang dilakukan antara Para Penggugat (Budi Waluyo, Dadik Sarkun dan Minardi) sebagai Pembeli dan Tergugat 1 (Dwi Sardjoko Leleno) sebagai Penjual, bermaterai cukup diberi tanda P-6.

7. Foto copy Akta Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik No 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama Tergugat II (Kasidi) yang dilakukan antara Penggugat 1 (Budi Waluyo) sebagai Pembeli dengan Tergugat I (Dwi Sardjoko Leleno) sebagai Penjual dengan Surat Kuasa Menjual bermaterai cukup diberi tanda P-7

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Ngisomudin, dibawah sumpah memberikan keterangan yang

pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat
- Bahwa dalam jual beli tanah yang disengketakan Saksi bertindak sebagai Saksi di Notaris Nuzul pada saat pembayaran.
- Bahwa besarnya pembayaran saat itu Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) / surat dan Pembayarannya dilakukan secara tunai.
- Bahwa yang menerima pembayaran adalah Tergugat I.
- Bahwa selain itu ada juga pembayaran sejumlah Rp15.000.000,00

(lima belas juta rupiah) untuk biaya balik nama.

- Bahwa saat sekarang ini keberadaan Tergugat tidak diketahui lagi.
- Bahwa tanah yang dijual tersebut telah memiliki Surat tanah yang berbentuk Sertipikat Hak Milik.

- Bahwa pada saat sekarang tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat.

- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah karena Penggugat mengajukan untuk balik nama Sertipikat.

- Bahwa Saksi tahu saat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat

- Bahwa Tanah yang diperjualbelikan tersebut berada di Kelurahan Pasir Sialang dengan luas 2 hektar

- Bahwa tanah yang dijualbelikan tersebut ada 2 bidang
- Bahwa Saksi ada disana pada saat terjadinya jual beli tanah tersebut.

- Bahwa Penggugat melakukan jual beli tanah itu sendiri.

- Bahwa saat itu Akta Jual Belinya ada dibuat.



- Bahwa Saksi melihat Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat dan ada serah terima.
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik diserahkan pada waktu pembayaran.
 - Bahwa Penggugat II dan Penggugat III juga membeli tanah kepada Tergugat I mereka berkongsi membeli tanah tersebut.
 - Bahwa di atas tanah tersebut ada tanaman sawit.
 - Bahwa yang menyerahkan Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat I adalah Tergugat I.
 - Bahwa pada saat sekarang tanah itu dikuasai Para Penggugat.
 - Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah tersebut.
 - Bahwa hubungan Para Tergugat dengan Tergugat adalah Para Penggugat membeli tanah kepada Tergugat.
 - Bahwa para Penggugat hadir dikantor Notaris Nuzul dengan tujuan unuk jual beli
 - Bahwa besaran biaya jual beli tanah tersebut adalah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) + Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk surat.
 - Bahwa Saksi tidak tahu Akta Jual Belinya.
 - Bahwa pada saat itu Notaris mengatakan tunggu 3 bulan, 6 bulan nyatanya sampai sekarang tidak selesai juga.
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab surat jual beli tersebut tidak jadi.
 - Bahwa Tergugat I menerima uang sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah).
 - Bahwa tanah Penggugat I sebanyak 1 (satu) surat.
 - Bahwa yang menjadi bukti jual beli mereka setahu Saksi hanya kwitansi.
 - Bahwa mengenai surat jual beli Saksi tidak tahu.
 - Bahwa kwitansi jual beli tersebut dibuat pada tahun 2017
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **Mhd. Munir**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat.
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di kantor Notaris Nuzul di Bangkinang.
- Bahwa tanah yang dijual tersebut berada di Desa Laboy Jaya.
- Bahwa Saksi tidak pernah kelokasi tanah.
- Luas tanah tersebut 2 hektar
- Bahwa yang menjadi bukti jual beli tanah tersebut adalah sewaktu dilaksanakan jual beli ada dibuat kwitansi.
- Bahwa tanah itu sekarang dikuasai oleh Penggugat dan tidak ada yang mengakui milik mereka.
- Bahwa yang menjadi alas hak tanah tersebut adalah Sertipikat Hak Milik;



- Bahwa pada saat jual beli Saksi hadir di Notaris Nuzul disana ada Ngisomudin, Joko, Budi, Minardi, Dedik Sarkam.
- Bahwa di atas tanah tersebut ada tanaman sawit.
- Bahwa saat berada di Kantor Notaris posisi Saksi saat itu diluar dan Saksi hanya mengantar Penggugat I.
- Bahwa tanah yang perjualbelikan adalah seluasnya 2 hektar.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi penyebabnya tidak dikeluarkannya Akta Jual beli Tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ada melihat kwitansi jual belinya tetapi Saksi tidak ada melihat uangnya.
- Bahwa saat berada di Kantor Notaris Saksi juga melihat Pak Joko ada di sana;
- Bahwa pada saat itu yang Saksi lihat warna kwitansinya kuning.
- Bahwa di atas kwitansi tersebut tertulis Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan itu sudah ditandatangani.
- Bahwa masalah logo notaris Saksi tidak tahu.
- Bahwa Saksi kesana bukan jadi Saksi jual beli di kantor Notaris tapi Saksi hanya mengantar/temani mereka.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada masalah apa dalam jual beli tersebut.

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Supardi**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sehubungan dengan perkara ini Saksi mengetahui bahwa Penggugat I membeli tanah dari Tergugat melalui Notaris.
- Bahwa jual beli laksanakan awalnya Saksi yang mau beli tanah tersebut dan Saksi memberikan panjar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tetapi tiba waktu jatuh temponya Saksi tidak melanjutkan pembeliannya.
- Bahwa selanjutnya Saksi melihat Penggugat menyerahkan uang melalui kwitansi.
- Bahwa Saksi ada melihat surat tanah tersebut.
- Bahwa di atas tanah tersebut ada tanaman sawit yang tidak terurus
- Bahwa jual beli tanah yang disepakati senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah).
- Bahwa Saksi tidak jadi membeli tanah tersebut karena pada saat jatuh tempo uang Saksi tidak ada sehingga tidak jadi.
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi kendala belum dikeluarkannya surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa uang Saksi sudah dikembalikan pada hari itu juga.
- Bahwa pada waktu itu ada juga tanah lain yang dibeli oleh Penggugat I.



- Bahwa pada saat penyerahan uang yang ada pada saat itu ada Saksi, Edi Sarkum, Minardi dan notaris;
 - Bahwa uang diserahkan di notaris;
 - Bahwa Saksi memberikan panjar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) setelah jatuh tempo Saksi tidak ada uang akhirnya Saksi bertemu dengan Penggugat I dan Saksi mengatakan Saksi sudah memberikan panjar atas tanah tersebut.
 - Bahwa tanah tersebut berada di Kelurahan Pasir Sialang seluas 2 hektar/1 kapling dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
 - Bahwa pada saat Saksi membayar uang atas pembelian tanah tersebut hanya menggunakan kwitansi saja belum ada Akta jual belinya;
 - Bahwa pada saat penyerahan uang di kantor notaris yang ada pada saat itu adalah Saksi, Penggugat I, Pak Joko dan Notaris.
 - Bahwa Saksi tidak ada melihat kwitansi.
 - Bahwa pada saat itu juga diserahkan Sertipikat Hak Milik.
 - Bahwa diluar banyak yang antri juga mau membeli sama Pak Joko;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Sigit Dwi Atmaji, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa kaitan Saksi dengan tanah tersebut adalah Saksi yang menjaga tanah Winardi.
- Bahwa tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat I sebanyak 2 kavling.
- Bahwa Saksi mengurus tanah tersebut sejak tahun 2017.
- Bahwa di atas lahan tersebut ada tanaman sawit.
- Bahwa yang menerima hasil sawit tersebut adalah Penggugat I dan yang lainnya.
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Timur dengan Penggugat I.
 - Sebelah Barat dengan H.Zahar.
 - Sebelah Utara dengan Anas.
 - Sebelah Selatan dengan Koperasi
- Bahwa Saksi merawat tanah tersebut atas permintaan Winardi;
- Bahwa Saksi menerima upah dari Winardi;
- Bahwa sistem pembayarannya sesuai perjanjiannya dibagi 2 rata-rata 1 bulan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa luas tanah yang Saksi urus seluas ½ hektar.
- Bahwa Tanah H.Zahar lebih luas dari tanah Winardi.
- Bahwa Winardi memperoleh tanah dari Pak Joko.
- Bahwa Satu kapling sudah dipecah dan yang Saksi urus hanya milik Winardi.
- Bahwa hubungan Saksi dengan Winardi adalah bertetangga.
- Bahwa sebelum Saksi mengurus tanah tanah atas suruhan Winardi Saksi tidak pernah ke lokasi tanah tersebut sebelumnya;



- Bahwa Saksi tidak tahu kapan tanah tersebut dibeli.
- Bahwa luas tanah yang ada tanaman sawitnya seluas $\frac{1}{2}$ hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu siap pemilik lahan yang 1 $\frac{1}{2}$ hektar lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat I dan Sarkum sebelumnya;
- Bahwa sebelumnya pemilik lahan adalah Pak Joko.
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Joko;
- Bahwa Saksi bekerja dengan inardi sejak Tahun 2017;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dibeli oleh Winardi tersebut;

Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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 29 Oktober 2021, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tanggal 1 November 2021;

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 dari Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana termaksud di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat selain petitum primair juga terdapat petitum subsidair yang memohon apabila Pengadilan Negeri Bangkinang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dengan dicantumkannya petitum subsidair tersebut tentunya Majelis Hakim akan mengedepankan keadilan yang seadil-adilnya walaupun tanpa kehadiran pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wakilnya, maka dengan demikian harus dinyatakan tidak pernah hadir dan gugatan tersebut akan diputus secara *verstek*;

Menimbang, bahwa Pasal 149 RBg pada ayat 1 "bila pada hari yang telah ditentukan Tergugat tidak datang meskipun telah dipanggil secara patut, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (*verstek*) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu bawa gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan";

Menimbang, bahwa mencermati pasal tersebut dalam putusan *verstek* dapat dijatuhkan putusan berupa mengabulkan gugatan atau menolak gugatan atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam dalil Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa bahwa Para Penggugat (Penggugat I bersama dengan Penggugat II dan III) telah membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I dan tanah Tergugat II melalui Tergugat I dengan dasar Surat Kuasa Menjual dengan rincian sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat I membeli objek Sengketa pada angka 1 tersebut di atas yang mana merupakan milik Tergugat II. Akan tetapi Jual Beli dilakukan melalui Tergugat I selaku penerima Kuasa Menjual dari Tergugat II dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017. Surat Kuasa Menjual yang dimaksud yaitu Surat Kuasa Menjual No. 10 pada Kantor Notaris MEGAWATI, S.H., M.Kn. dari Tergugat II kepada Tergugat I tertanggal 13 Maret 2010;

b. Bahwa Para Penggugat secara bersama-sama membeli objek Sengketa pada angka 2 tersebut di atas dari Tergugat I dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sesuai dengan Kwitansi Jual Beli Tanah tertanggal 16 Januari 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan terhadap jual beli tanah sebagaimana objek sengketa tersebut di atas, Penggugat telah memegang bukti kepemilikan berupa :

a. Sertipikat Hak Milik No. 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT II;

b. Sertipikat Hak Milik No. 891 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama TERGUGAT I (DWI SARJOKO LELONO);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat-Sertipikat Hak Milik tersebut di atas sebagaimana disebutkan pada Objek Sengketa angka 1 yang saat ini masih atas nama Tergugat II, menjadi atas nama Penggugat I, BUDI WALUYO. Dan Sertipikat Hak Milik pada Objek Sengketa angka 2 yang

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/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)



saat ini masih atas nama Tergugat I, menjadi atas nama PARA PENGGUGAT (Budi Waluyo, Minardi dan Dadi Sarikun). Namun Para Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Para Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama Sertipikat membutuhkan nama asal dalam Sertipikat yakni Tergugat I dan II, dan atau melalui Tergugat I selaku penjual sekaligus yang menerima Kuasa Menjual dari Tergugat II serta perantara jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat II untuk melengkapi administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa atau tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti surat P-6 berupa Foto copy Akta Jual Beli tanah Sertipikat Hak Milik No.891 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama Tergugat I yang dilakukan antara Para Penggugat (Budi Waluyo, Dadik Sarkun dan Minardi) sebagai Pembeli dan Tergugat 1 (Dwi Sardjoko Leleno) sebagai Penjual. Dan juga bukti surat berupa Foto copy Kwitansi Pembayaran atas Jual Beli Tanah (SHM No.891) antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), yang diterima langsung oleh Tergugat 1. Serta dihubungkan dengan keterangan Saksi **Ngisomudin, Saksi Mhd. Munir dan Saksi Supardi** secara terpisah sama-sama menerangkan bahwa Saksi mengetahui tentang Jual beli tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat, Jual beli tanah tersebut dilakukan di Kantor Notaris Nuzul dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) / surat dan Pembayarannya dilakukan secara tunai.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-7 berupa Foto copy Akta Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik No 892 tertanggal 9 Nopember 2007 atas nama Tergugat II (Kasidi) yang dilakukan antara Penggugat 1 (Budi Waluyo) sebagai Pembeli dengan Tergugat I (Dwi Sardjoko Leleno) sebagai Penjual dengan Surat Kuasa Menjual dan juga dihubungkan dengan bukti surat P-4 berupa Foto copy Kwitansi Pembayaran Atas Jual Beli Tanah antara Penggugat I dengan Tergugat I sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) atas jual beli tanah milik Tergugat II, serta keterangan Saksi Saksi **Ngisomudin, Saksi Mhd. Munir dan Saksi Supardi** secara terpisah sama-sama menerangkan bahwa Saksi mengetahui tentang Jual beli tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat, Jual beli tanah tersebut dilakukan di Kantor Notaris Nuzul dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) / surat dan Pembayarannya dilakukan secara tunai.

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn



Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dan juga dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan baik berupa bukti surat mau Saksi-Saksi, sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terikat perjanjian jual beli atas tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 891 yang terletak di Pasir Sialang dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana Bukti surat P-6 dan P-5. Selain itu antara Penggugat dan Tergugat II juga telah terikat perjanjian yang berbeda atas jual beli tanah dengan Hak Milik Nomor 892 yang terletak di Pasir Sialang dengan harga sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana Bukti surat P-7 dan P-4.

Menimbang, bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak melibatkan Tergugat II. Begitu juga jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II tidak melibatkan Tergugat I. Jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat tersebut adalah terhadap objek tanah yang berbeda dengan 2 (dua) perjanjian yang berbeda pula.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwa formulasi gugatan Penggugat yang menggabungkan 2 (dua) perjanjian yang berbeda baik pada subjek maupun objek perjanjian dalam 1 (satu) perkara yang sama menurut majelis menyebabkan uraian gugatan Penggugat menjadi kabur dan uraian gugatan demikian bertentangan juga dengan azas biaya ringan, cepat dan sederhana. seharusnya gugatan diajukan secara tersendiri atau masing masing, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libels*) sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa oleh karena dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah semestinya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang bersangkutan:

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) untuk seluruhnya dengan *Verstek*;

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperkirakan Rp.1.740.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari Selasa tanggal 9 November 2021 oleh kami, Ratna Dewi Darimi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Angelia Renata, S.H. dan Omori Rotama Sitorus, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 35/Pdt.G/2021/PN Bkn tanggal 13 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 15 November 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nurasiah, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Para Tergugat maupun Kuasanya dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ANGELIA RENATA, S.H.

RATNA DEWI DARIMI, S.H.

OMORI ROTAMA SITORUS, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

NURASIAH, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|---------------------------|---|---------------------|
| 1. Pendaftaran..... | : | Rp30.000,00; |
| 2. ATK..... | : | Rp50.000,00; |
| 3.....P | : | Rp600.000,00; |
| anggilan | | |
| 4.....P | : | Rp40.000,00; |
| NBP | | |
| 5.....P | : | Rp1.000.000,00; |
| emeriksaan Setempat | | |
| 6.....M | : | Rp10.000,00; |
| aterai | | |
| 7. Redaksi | : | <u>Rp10.000,00;</u> |

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 35/Pdt.G/2021/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

Jumlah

: Rp. 1.740.000,00;

(satu juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)

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)