



PUTUSAN
Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Lena, beralamat di Komplek Bea Cukai RT 001 RW 002 Kelurahan/Desa Balon Indah, Kecamatan Lubuk Baja, Kabupaten/Kota Batam, sebagai **Penggugat**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bonny Nofriza, S.H., M.H. dan Farizal, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Bonny Nofriza & Associates yang beralamat di Pantai Marina Hotel Jalan Yos Sudarso Nomor 02 Bengkalis, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 05/SKK-BN/III/2022 tanggal 1 Maret 2022 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis pada tanggal 21 April 2022 di bawah register nomor: 107/SKK/4/2022/PN Bls sebagai **Kuasa Penguat**;

Lawan:

Tuki, dahulu beralamat di Jalan Kampung Baru Kelurahan/Desa Selatpanjang Selatan, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti dan untuk saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Kesatuan Negara Republik Indonesia, sebagai **Tergugat**;

Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti, berkedudukan di Jalan Johari Dagang No. 1 Kel/Desa Banglas Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Kepulauan Meranti, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar pihak Penguat yang berperkara;
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penguat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penguat dengan surat gugatan tanggal 2 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis pada tanggal 6 April 2022 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Bls, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls



1. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah seluas 709 M2 dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) dahulunya Nomor: 273 dan sekarang Nomor: 874 dengan luas 420 M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) dahulunya Nomor: 269 dan sekarang Nomor: 873 dengan luas 289 M2 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Bengkalis atas nama TUKI atau Tergugat yang dahulunya terletak di Jalan Ismail Selatpanjang Selatan Kabupaten/Kotamadya Daerah tingkat II Bengkalis Propinsi Daerah Tingkat I Riau dan sekarang setelah pemekaran Kabupaten lebih tepatnya terletak di Jalan Ismail Kelurahan/Desa Selatpanjang Selatan Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah utara bersepadan/berbatas dengan : Jalan Ismail
Sebelah timur bersepadan/berbatas dengan : Tanah Ngadiman
Sebelah selatan bersepadan/berbatas dengan : Tanah Dul Rahman
Sebelah barat bersepadan/berbatas dengan : Tanah Daswan
2. Bahwa Penggugat pernah membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Tergugat pada tanggal 21 november 1992 sebagaimana tertuang didalam Akta Jual Beli (AJB) Reg Nomor: 56/AJB/KTT/1992, yang dibuat oleh Camat atau Kepala Wilayah Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada waktu itu berdasarkan peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa terhadap jual beli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 yang keduanya atas nama Tuki atau Tergugat dan sampai saat ini Penggugat masih menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama/balik nama kedua sertifikat tersebut diatas dari nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat sebagai pemilik sahnya saat ini, akan tetapi hingga saat ini Penggugat tidak mengetahui lagi keberadaan Tergugat hingga gugatan ini diajukan dan bahkan ahli warisnya pun tidak bisa diketahui alamat keberadaannya apabila memang Tergugat telah meninggal dunia meskipun telah ditelusuri oleh Penggugat;
5. Bahwa disebabkan Tergugat atau ahli warisnya sudah tidak bisa diketahui lagi keberadaannya sehingga telah melakukan cidera janji (wanprestasi)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengakibatkan Penggugat tidak bisa melakukan pengurusan atau proses baliknama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sebagaimana prosedur yang telah diberlakukan oleh Turut Tergugat sebagai pihak yang berwenang sehingga hal tersebut cukup membuat Penggugat was-was atau ketakutan jika ada pihak-pihak yang mengaku-aku sebagai ahli waris dari Tergugat sementara tanah objek sengketa tersebut telah di jual belikan kepada Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor: 56/AJB/KTT/1992;

6. Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan ini telah meminta kepada Turut Tergugat sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan Proses Balik nama kepada Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat menolak permohonan tersebut dengan alasan bahwa didalam satu Akta Jual Beli tidak bisa 2 (dua) sertifikat berdasarkan peraturan saat ini dan dalam proses pengurusan baliknama haruslah adanya kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli) sehingganya untuk saat ini proses pengurusan balik nama tidak bisa dilakukan kecuali berdasarkan putusan Pengadilan dalam hal ini Pengadilan negeri Bengkalis;
7. Bahwa meskipun berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 dahulunya di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten bengkalis, akan tetapi setelah pemekaran Kabupaten dan tanah objek sengketa masuk ke dalam wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti maka berdasarkan peraturan perundang-undangan segala pengurusan sertifikat beralih kepada Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten kepulauan Meranti sebagai pihak yang berwenang;
8. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor :873 dengan luas keseluruhan 709 M2 yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan negeri Bengkalis Cq majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk mensahkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 56/AJB/KTT/1992, agar dapat memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti atau dalam hal ini sebagai

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls

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

Turut Tergugat dari nama semula atas nama TUKI atau Tergugat menjadi atas nama Lena atau Penggugat;

9. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 yakni TUKI atau Tergugat atau ahli warisnya sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sementara sertifikat tersebut telah saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu untuk menjadikan Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kabupaten Kepulauan Meranti sebagai Turut Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap Putusan pengadilan Negeri Bengkalis dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 dari yang semula atas nama Tuki atau Tergugat dialihkan dan/atau dibalik namakan menjadi Lena;
10. Bahwa agar perkara a quo dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat meohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 56/AJB/KTT/1992 tertanggal 21 November 1992 yang isinya Tergugat telah menjual 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 dengan luas keseluruhan yakni 709 M2 yang terletak dahulunya di Jalan ismail Selatpanjang Selatan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Bengkalis Propinsi Daerah Tingkat I Riau atau sekarang di Jalan Ismail Kelurahan/Desa Selatpanjang Selatan Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Kepulauan Meranti;
3. Menyatakan tanah dan bangunan dengan luas keseluruhan 709 M2 dengan 2 (dua) sertifikat Hak Milik (SHM) dahulunya Nomor: 273 dan sekarang Nomor: 874 dengan luas 420 M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) dahulunya Nomor: 269 dan sekarang Nomor: 873 dengan luas 289 M2 atas nama Tuki atau Tergugat yang dahulunya terletak di Jalan Ismail Selatpanjang Selatan

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls

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)



Kabupaten/Kotamadya Daerah tingkat II Bengkalis Propinsi Daerah Tingkat I Riau dan sekarang setelah pemekaran Kabupaten lebih tepatnya terletak di Jalan Ismail Kel/Desa Selatpanjang Selatan Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara bersepadan/berbatas dengan : Jalan Ismail
Sebelah timur bersepadan/berbatas dengan : Tanah Ngadiman
Sebelah selatan bersepadan/berbatas dengan : Tanah Dul Rahman
Sebelah barat bersepadan/berbatas dengan : Tanah Daswan

Adalah sah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 atas nama Tuki menjadi Lena;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Penggugat bersedia dan sanggup untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Apabila Bapak/ibu Ketua Pengadilan negeri Bengkalis Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang kuasanya akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya. Bahwa Tergugat telah dipanggil di kediaman/alamat terakhirnya berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 April 2022, dan Tergugat tidak berada di alamat tersebut, selanjutnya panggilan diteruskan ke Kantor Kelurahan Selatpanjang Selatan. Kemudian terhadap Tergugat dilakukan panggilan umum sebanyak dua kali melalui media koran berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 27 April 2022 dan tanggal 8 Juni 2022. Begitu pula dengan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 April 2022 dan 8 Juni 2022. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan, maka upaya perdamaian melalui Mediasi tidak dapat dilaksanakan, selanjutnya pemeriksaan terhadap perkara ini dimulai dengan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat dan didahului oleh pembacaan gugatan oleh Penggugat selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Lena, NIK: 1410016901570001 yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Pencatatan Sipil Kota Batam, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli dengan Register Nomor: 56/AJB/KTT/1992 tanggal 21 November 1992, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 269 873 tahun 1981 atas nama Tuki, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 273 874 tahun 1981 atas nama Tuki, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 4 Januari 2021 serta Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Kepulauan Meranti tanggal 12 Maret 2021 atas nama wajib pajak Lena, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 dan P-5 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. JANTONO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat merupakan kakak kandung Saksi;
 - Bahwa tanah yang menjadi objek perkara ini merupakan satu hamparan, dengan rumah di atasnya;
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Ismail, Kampung Baru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut merupakan milik Penggugat;
- Bahwa terhadap tanah tersebut telah dijual belikan dari Tergugat kepada Penggugat. Hal mana saat jual beli, Saksi membantu memanggil orang untuk membantu menguruskan tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah kanan berbatas dengan Sdr Sundari, sebelah kiri berbatas dengan Jalan Ismadi, sebelah belakang dengan rumah yang tidak Saksi ketahui;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga Penggugat membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tempat tinggal Tergugat saat ini;
- Bahwa sejak awal sampai dengan saat ini, rumah tersebut ditinggali oleh orang lain yang menyewa;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah pada saat balik nama tidak bisa dilakukan karena Tergugat tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat tanah Penggugat dan akta jual belinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menyerahkan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 28 Juli 2022;

Menimbang, bahwa akhirnya Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat yang telah membeli tanah dari Tergugat sebagaimana dalam Akta Jual Beli nomor: 56/AJB/KTT/1992 tanggal 21 November 1992 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 273 atau sekarang Nomor 874 atas nama Tuki dan Sertifikat Hak Milik Nomor 269 atau sekarang Nomor 873 atas nama Tuki. Bahwa Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut, tetapi Tergugat dan ahli warisnya tidak diketahui lagi keberadaannya, sementara dalam pengurusan peralihan hak/balik nama tersebut diperlukan pemilik asal untuk pemenuhan administrasi atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat. Sehingga peralihan hak/balik nama tidak dapat dilakukan oleh Penggugat;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka berdasarkan Pasal 142 ayat (5) RBG maka gugatan diajukan di Pengadilan yang meliputi wilayah hukum dimana benda tidak bergerak itu berada. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 12 Agustus 2022, objek perkara terletak di Jalan Ismail, Kelurahan Selatpanjang Selatan, Kabupaten Kepulauan Meranti, yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Bengkalis. Dengan demikian, Pengadilan Negeri Bengkalis berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

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 ketentuan Pasal 283 RBG Jo. Pasal 1865 KUHPerdara, maka barangsiapa yang mendalilkan memiliki sesuatu hak, ia wajib membuktikannya, dan oleh karena dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan tentang haknya, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5 yang telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya dan satu orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, sehingga secara formil alat bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain itu dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah objek perkara, dan dalam pemeriksaan setempat tersebut, Penggugat telah menunjukkan batas-batas tanahnya tersebut yang secara lengkap ukuran serta luasnya sebagaimana yang termuat dalam berita acara dan gambar hasil pemeriksaan setempat, dan berdasarkan pemeriksaan setempat tersebut telah ternyata tidak terdapat perbedaan letak dan lokasi tanah, serta tidak terdapat pula perbedaan yang signifikan mengenai ukuran dan luas tanah tersebut, karenanya untuk selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai objek perkara;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum pertama Penggugat yang memohon mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan syarat sah dari suatu perjanjian yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
Sepakat adalah persesuaian kehendak antara para pihak. Artinya di antara para pihak yang membuat perjanjian telah terjadi persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing pihak. Para pihak telah dikatakan sepakat (*toestemming*), jika orang-orang tersebut (para pihak) telah terjadi pertemuan di antara kehendak masing-masing orang, tanpa paksaan, kekeliruan atau penipuan. Sepakat dalam pasal 1320 KUHPerdara ini adalah sepakat pada saat lahirnya perjanjian;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
Kecakapan adalah kemampuan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau wenang bertindak adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah). Sedangkan orang yang tidak wenang bertindak melakukan perbuatan hukum, menurut Pasal 1330 KUH Perdata, adalah: (1) anak di bawah umur (*minderjarigheid*), dan (2) orang dalam pengampuan (*curandus*);
- 3) Suatu hal tertentu
Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah prestasi yang menjadi obyek perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata, bahwa "barang" yang menjadi obyek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja dapat ditentukan atau diperhitungkan.
Untuk prestasi yang berupa jasa, maka harus ditentukan secara jelas dan tegas, dalam bentuk apa jasa yang harus dilakukan dan untuk obyek perjanjian yang berupa untuk tidak berbuat sesuatu, maka harus dijelaskan hal yang tidak dilakukan tersebut;
- 4) Suatu sebab yang halal
Yang dimaksud sebab adalah isi dan tujuan suatu perjanjian yang menyebabkan adanya suatu perjanjian itu. Menurut ketentuan pasal 1337



KUHPerdata, suatu sebab dikatakan halal apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Tidak bertentangan dengan undang-undang,
- b) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum,
- c) Tidak bertentangan dengan kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang bersesuaian satu dengan yang lain, diperoleh fakta bahwa awalnya, tanah objek perkara yang terletak di Jalan Ismail, Kelurahan Selatpanjang Selatan, Kabupaten Kepulauan Meranti merupakan bekas hak milik adat yang kemudian dialihkan menjadi kepunyaan atas nama Tuki berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 (Bukti P-4) tahun 1981 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 (Bukti P-3) tahun 1981. Kemudian pada tanggal 21 November 1992, dilakukan jual beli terhadap tanah tersebut antara Tergugat dan Penggugat dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) (Bukti P-2) yang dilakukan di hadapan Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Tebing Tinggi yang berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa saat jual beli dilakukan Tergugat sebagai penjual-Pihak Pertama dan Penggugat sebagai pembeli-Pihak Kedua sama-sama telah dewasa dan cakap melaksanakan perjanjian, menyatakan sepakat untuk melakukan jual beli terhadap objek perjanjian berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 dengan luas keseluruhan 709 M2 yang meliputi pula rumah tempat tinggal di atasnya, dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), yang telah dibayarkan sepenuhnya. Bahwa oleh karena telah terbukti adanya jual beli tanah obyek sengketa tersebut dengan telah dilakukan penyerahan hak atas tanah kepada pembeli dari penjual untuk waktu yang selama-lamanya, seketika terjadi pembayaran dari pembeli kepada penjual, sehingga jual beli tanah tersebut dipandang telah sah menurut hukum mengikat Para Pihak. Oleh karenanya, petitum kedua Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa mengacu pada ketentuan umum tentang bagaimana lahirnya hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka pembuktian adanya hak kepemilikan atas tanah menurut ketentuan hukum di bidang pertanahan, khususnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan



pendaftaran hak atas tanah, baik yang baru maupun yang lama, maupun pembuktian kepemilikan terkait adanya sengketa pertanahan dalam praktik peradilan, pada pokoknya dilandaskan pada:

- Bukti kepemilikan yuridis formil, yaitu berdasarkan bukti-bukti tertulis;
- Pembuktian yuridis faktual, yaitu adanya penguasaan fisik atas tanah yang telah dilakukan oleh yang bersangkutan dalam kurun waktu tertentu secara terus-menerus;

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku", sehingga pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang mana sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi di persidangan diketahui Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dengan luas 420 M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 dengan luas 289 M2, masing-masing atas nama Tuki (Tergugat) telah dibeli oleh Lena (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli dengan Register Nomor: 56/AJB/KTT/1992 tanggal 21 November 1992 (Bukti P-2). Bahwa dengan demikian, telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah tersebut dimana Tergugat sebagai penjual telah menerima uang sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dari Penggugat sebagai pembeli dan telah menyerahkan asli sertifikat tanah objek perkara tersebut kepada Penggugat. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diperoleh fakta bahwa Penggugat memiliki bukti kepemilikan yuridis formil atas tanah objek perkara. Oleh karenanya, petitum ketiga Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksi sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (vide: Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Bahwa akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli merupakan akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa akta otentik diatur dalam Pasal 1870 yang berbunyi: "Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris—ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut yang dikuatkan dengan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat telah membuktikan bahwa benar tanah objek perkara yang terletak di Jalan Ismail, Kelurahan/Desa Selatpanjang Selatan, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 269 873 tahun 1981 atas nama Tuki (bukti P-3) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 273 874 tahun 1981 atas nama Tuki (bukti P-4) tersebut telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan Register Nomor: 56/AJB/KTT/1992 (Bukti P-2);

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat sebagai pemilik atas tanah objek perkara tersebut, berhak untuk melakukan peralihan hak atau balik nama atas objek perkara tersebut. Oleh karenanya, petitum keempat Penggugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima, yang memohon untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, menurut Majelis Hakim sudah merupakan suatu keharusan bagi setiap orang untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan. Oleh karenanya petitum kelima ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan verstek;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek, maka Tergugat yang berada di pihak yang kalah harus dihukum membayar biaya perkara (Pasal 192 ayat (1) Rbg). Namun oleh karena dalam petitum keenam, Pengugat menyatakan bersedia dan sanggup membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, maka terhadap biaya perkara dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang jumlahnya adalah sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls

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

Memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku khususnya dalam Ketentuan dalam RBg (Rechtsreglement Buitengewesten), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 56/AJB/KTT/1992 tanggal 21 November 1992 adalah sah;
4. Menyatakan tanah dan bangunan dengan luas keseluruhan 709 M2 dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dengan luas 420 M2 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 dengan luas 289 M2 yang terletak di Jalan Ismail Kelurahan /Desa Selatpanjang Selatan, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti, Provinsi Riau dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara bersepadan/berbatas dengan	: Jalan Ismail
Sebelah timur bersepadan/berbatas dengan	: Tanah Ngadiman
Sebelah selatan bersepadan/berbatas dengan	: Tanah Dul Rahman
Sebelah barat bersepadan/berbatas dengan	: Tanah Daswan

Adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 273 atau sekarang Nomor: 874 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 269 atau sekarang Nomor: 873 yang semula atas nama Tuki menjadi Lena;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp8.965.000,00 (delapan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkalis, pada hari Senin tanggal 29 Agustus 2022 oleh. Rentama Puspita F. Situmorang, S.H., M.H. Hakim Ketua, Aldi Pangrestu, S.H. dan Ignas Ridlo Anarki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls tanggal 6 April 2022. Putusan tersebut dibacakan

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Bls



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri Hakim Ketua tersebut serta Para Hakim Anggota, dibantu oleh Rini Riawati, S.H. Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat/Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aldi Pangrestu, S.H.

Rentama Puspita F. Situmorang, S.H., M.H.

Ignas Ridlo Anarki, S.H.

Panitera Pengganti,

Rini Riawati, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp60.000,00;
4. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp3.800.000,00;
6. Biaya Sumpah	:	Rp25.000,00;
7. PNBP	:	Rp30.000,00;
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp5.000.000,00;
Jumlah	:	Rp8.965.000,00;

(delapan juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah)