



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pelalawan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Alexander Lumban Tobing**, Bertempat tinggal di JL. ARBES GG. ARMADA RT 3 RW 3, Kel. Pangkalan Kerinci Timur, Pangkalan Kerinci, Kab. Pelalawan, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sariaman,SH., Bayu Syahputra,SH., Ilham Zakki,SH.,Nila Hermawati,SH., Hamdani, SH., Abdul Aziz,SH., adalah Advokat dari SARIAMAN,SH & Rekan yang beralamat dan berkantor di Jalan HangTuah X Rw 02 Rt.05 Desa Makmur Kecamatan Pangkalan Kerinci Kabupaten Pelalawan,Provinsi RiauHp. Berdasarkan surat kuasa nomor : 002/SK/Sariaman & Rekan/II/2021, tertanggal 11 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan dengan Register nomor 30/SK/Pdt/2021/PN.Plw tanggal 4 Maret 2021 ,selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Arianto Pardosi**, Bertempat tinggal di Jalan Keeluarga, Rt.002,/Rw.007 Keluahan Pangkalan Kerinci Timur Kecamatan Pangkaan Kerinci Kabupaten Pelalawan Riau dan sekarang tidak diketahui alamatnya lagi selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

*Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pelalawan pada tanggal 2 Maret 2021 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Pelalawan dengan berdasarkan surat kuasa No.002/SK/SARIAMAN&REKAN/II/2021 tanggal 11 Februari 2021;
2. Bahwa pada tahun 2013 Penggugat membeli sebidang tanah dari pihak tergugat dengan ukuran 154 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Pangkalan Kerinci Timur, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan;
3. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dengan dibuktikan penyerahan sertifikat hak milik, kwitansi pembayaran beserta fotocopy Tergugat a.n Arianto Pardosi;
4. Bahwa setelah membeli tanah tersebut pada saat dibeli dalam keadaan kosong setelah itu pihak Penggugat mendirikan bangunan rumah yang saat ini di tempat tinggal oleh Penggugat;
5. Bahwa pada saat pembangunan rumah penggugat memiliki saksi yang itu saksi dari tetangga rumah;
6. Bahwa pada tahun 2021 pihak Penggugat berkeinginan melakukan balik nama terhadap sertifikat No.06995 yang pada waktu itu masih atas nama pihak Arianto Pardosi;
7. Bahwa Penggugat telah datang dihadapan Notaris daerah Pelalawan untuk membaliknamakan tetapi pihak Notaris mengatakan bahwa jika ingin balik nama kedua belah pihak harus datang dihadapan notaris dan jika pihak penjual tidak diketahui alamatnya lagi haruslah mendapat penetapan dari majelis hakim;

*Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



8. Bahwa pihak Penggugat dalam hal ini mengalami kesulitan dalam hal mengurus sertifikat balik nama guna melegalkan hak milik tanah yang telah dibeli;
9. Bahwa pihak Penggugat merasa dirugikan karena pihak Tergugat tidak membantu dalam proses balik nama;
10. Bahwa pihak Penggugat meminta Pihak Tergugat untuk melakukan proses balik nama terhadap sertifikat yang sudah dibeli oleh pihak Penggugat tersebut;
11. Bahwa pihak Penggugat sudah berusaha mencari pihak Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
12. Bahwa akibat dari hal tersebut, pihak penggugat sudah menghabiskan banyak biaya dalam proses pencarian domisili pihak Tergugat;
13. bahwa sertifikat No. 06995 tersebut dari tahun 2013 telah dikuasai dan tanah tersebut telah di kelola oleh pihak penggugat hingga saat gugatan ini kami ajukan kepada pengadilan Negeri Pelalawan.
14. bahwa berdasarkan surat-surat yang penggugat miliki Penggugat ingin meminta penetapan atas tanah Tersebut sah menjadi tanah penggugat yaitu ALEXANDER LUMBAN TOBING

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk selurusarhnya;
2. Menyatakan Secara Sah Jual Beli Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 15 february 2013 dan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 06995.
3. Menyatakan dan menetapkan secara sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 06995
4. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) ;
5. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun Verzet pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*)

*Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



6. Membebaskan Seluruh Biaya Gugatan ini kepada Penggugat.

**SUBSIDAIR**

Apabila majelis hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. Demikianlah gugatan ini kami ajukan atas perhatian dan kebijaksanaan Majelis Hakim kami ucapkan terima kasih:

Menimbang, bahwa setelah membacakan surat gugatan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Maret 2021, panggilan umum sidang tanggal 13 April 2021, dan panggilan umum sidang tanggal 17 Maret 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan terhadap perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, yaitu:

1. **Foto copy** Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Alexander Lumban tobing nomor: 1405020503790004, yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya, diberi Tanda **P - 1**;
2. **Foto copy** Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Pujiana Harahap nomor: 140502520286001, yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan foto copy, diberi Tanda **P - 2**;
3. **Foto copy** Kartu keluarga nomor : 1405023009100609 atas nama kepala keluarga Arianto Pardosi yang di keluarkan tanggal 12 Januari 2011, dan yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan foto copy diberi tanda **P - 3**;
4. **Foto copy** Sertipikat Hak Milik nomor 6995 tanggal 16 Mei 2013 atas nama Arianto Pardosi yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya, diberi Tanda **P - 4**;

*Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



**5. Foto copy** Kwitansi Pelunasan Sebidang Tanah tanggal 15 Februari 2013 atas nama Arianto Pardosi yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya, diberi Tanda **P - 5**;

**6. Foto copy** SPT PBB atas nama Arianto Pardosi dengan No objek Pajak 14.04.011.008.008-0741 tanggal 12 Februari 2018 yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya, diberi Tanda **P - 6**;

**7. Foto copy** Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Arianto Pardosi nomor: 1405022401760001, yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan foto copy, diberi Tanda **P - 7**;

**8. Foto copy** Kartu Tanda Penduduk (KTP), atas nama Saria Dahlia Br Sinaga nomor: 1405026809800003 yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan foto copy, diberi Tanda **P - 8**;

**9. Foto copy** Kartu keluarga nomor : 1405022909100355 atas nama kepala keluarga Alexander Lumban tobing yang di dikeluarkan tanggal 23 Desember 2019, dan yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan foto copy diberi tanda **P - 9**;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan telah 2 (dua) orang saksi, yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi Sri Mahayati :**

Bahwa Saksi adalah tetangga dari Penggugat tepatnya perbatasan sebelah selatan tanah Penggugat;

Bahwa Saksi tinggal di dekat tanah objek perkara itu lebih kurang  $\pm$  10 tahun lamanya;

Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2013;

Bahwa Saksi juga membeli tanah dari tergugat pada tahun 2008;

Bahwa saksi tidak tau keberadaan Penggugat sampai saat ini;

Bahwa tanah yang dibeli dari Tergugat tersebut dibangun rumah oleh Penggugat;

- Bahwa pada tahun 2013 Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Kecamatan Pangkalan Kerinci , Kelurahan

*Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan dari Bapak Arianto Pardosi (Tergugat) seluas 154 M2 dengan batas batas :

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

## 2. Saksi Nurhayati BR. Aritonang:

Bahwa Saksi adalah tetangga dari Penggugat tepatnya disebelang Tanah Penggugat;

Bahwa Saksi tinggal di dekat tanah objek perkara itu lebih kurang  $\pm$  10 tahun lamanya;

Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2013;

Bahwa saksi tidak tau keberadaan Penggugat sampai saat ini;

- Bahwa pada tahun 2013 Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Kecamatan Pangkalan Kerinci , Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan dari Bapak Arianto Pardosi (Tergugat) seluas 154 M2 dengan batas batas :

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

Bahwa Puji Harahap adalah istri dari Arianto Pardosi ;

Bahwa Anak Tergugat ada 3 (tiga) yaitu Yuheskiel Pardosi,Erza Naomi Pardosi dsn Elimanto Pardosi;

Bahwa tanah yang dibeli dari Tergugat tersebut dibangun rumah oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 6995 tanggal 16 Mei 2013 atas nama Arianto Pardosi yang terletak di di Kecamatan Pangkalan Kerinci , Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan seluas 154 m<sup>2</sup>, dengan hasil sebagai berikut:

*Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*

#### 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

Batas-Batas:

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

Luas objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah 154 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh empat meter persegi) dengan panjang 22 m (Dua puluh dua meter) dan lebar 7 m (tujuh meter);

Di dalam objek yang menjadi sengketa terdapat Rumah Semi Permanen yang merupakan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya hasil Pemeriksaan Setempat tersebut disebut sebagai objek sengketa dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan apapun lagi dan memohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini dianggap termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan ini adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara patut namun tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk menghadap di persidangan dan ketidakhadirannya tersebut bukanlah disebabkan oleh halangan yang sah menurut hukum, maka gugatan tersebut haruslah diputus tanpa hadirnya Pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa bahwa permasalahan pokok dalam perkara ini adalah tidak dapatnya Penggugat melakukan peralihan hak milik dari Tergugat kepada Penggugat karena Tergugat sudah meninggalkan tempat tinggalnya semula tanpa diketahui keberadaannya;

Menimbang bahwa berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Maret 2021, panggilan umum sidang tanggal 13 April 2021, dan panggilan

*Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*

### 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

umum sidang tanggal 17 Maret 2021 serta dikaitkan dengan Keterangan Saksi Sri Mahayati dan Saksi Nurhayati BR. Aritonang pada pokoknya menyatakan tidak mengetahui alamat dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terbukti bahwa Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya sehingga Penggugat tidak mampu melakukan peralihan hak atas tanah milik Tergugat tersebut;

Menimbang bahwa Gugatan ini merupakan Gugatan Perbuatan melawan Hukum maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat melakukan Jual beli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 6995 tanggal 16 Mei 2013 atas nama Arianto Pardosi dan menerima hasil Penjualan sebagaimana Bukti P-5 yaitu Kwitansi Pelunasan Sebidang Tanah tanggal 15 Februari 2013 atas nama Arianto Pardosi akan Tetapi Jual Beli Tersebut belum selesai karena Tergugat tidak diketahui alamatnya lama sehingga Penggugat tidak bisa membuat Akta Jual Beli dan Balik nama Sertipikat Tersebut Di Kantor Pertanahan;

Menimbang bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang Bahwa Perbuatan Tergugat melakukan Penjualan tanah tanpa membuat Akta Jual Beli terhadap Objek Tanah bersertipikat apakah merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak;

Menimbang bahwa Akta jual beli atau AJB adalah akta atau dokumen berupa bukti telah terjadinya transaksi jual beli yang mengakibatkan adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan;

Menimbang Bahwa oleh karena Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat hanya menggunakan Kwitansi dan Penyerahan tanah berikut Sertipikat belumlah menyelesaikan Jual beli tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat telah menerima uang pembayaran atas jual beli tanah tersebut akan tetapi tergugat tidak menyelesaikan Balik nama atas tanah yang dijual tersebut dan juga tidak membuat Akta Jual Beli Atas Tanah tersebut sehingga Penggugat dirugikan karena tidak bisa

*Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*

### 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

menggunakan Sertipikat yang telah dibeli dari Tergugat untuk balik nama merupakan Perbuatan melawan Hukum;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat sudah dapat membuktikan Dalilnya maka Majelis akan akan mempertimbangkan Petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa pada petitum Pertama Penggugat memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini sangat erat kaitannya dengan petitum-petitum yang lain, maka petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut didepan persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 selain itu Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang yaitu Saksi Sri Mahayati dan Saksi Nurhayati BR. Aritonang ;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat tertanda P-1,P-4,P-5 dan P-6 telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya, sehingga alat bukti tersebut dapat dipertimbangkan untuk bukti Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai peristiwa jual beli, antara Penggugat dan Tergugat, maka Majelis hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai objek sengketa dalam perkara *aquo*;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanah dengan Sertipikat Hak Milik nomor 6995 tanggal 16 Mei 2013 atas nama Arianto Pardosi yang terletak di di Kecamatan Pangkalan Kerinci , Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan seluas 154 m<sup>2</sup>, dengan hasil sebagai berikut:

#### Batas-Batas:

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

Luas objek yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah 154 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh empat meter persegi) dengan panjang 22 m (Dua puluh dua meter) dan lebar 7 m (tujuh meter);

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw

#### 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)



Di dalam objek yang menjadi sengketa terdapat Rumah Semi Permanen yang merupakan milik Penggugat;

Menimbang Bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut Penggugat dapat membuktikan bahwa objek terpekara memang benar-benar ada dan hanya Penggugatlah yang menguasai objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum ke-2 (Dua) yaitu mengenai sah jual beli Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan Kwitansi Tertanggal 15 Februari 2013 dan Penyerahan Sertipikat Hak Milik nomor 06995 mengenai peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Bukti Surat P-4 yaitu **Foto copy** Sertipikat Hak Milik nomor 6995 tanggal 16 Mei 2013 atas nama Arianto Pardosi yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya yang berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang Bahwa Bukti Surat P-5 yaitu **Foto copy** Kwitansi Pelunasan Sebidang Tanah tanggal 15 Februari 2013 atas nama Arianto Pardosi yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya, membuktikan bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah sah menurut hukum, maka berdasarkan Putusan MA RI No. 52 K/Sip/1975 tertanggal 23 September 1975 yang menyatakan apabila jual beli telah sah menurut hukum, Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai pembeli dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi secara hukum;

Menimbang Bahwa Bukti Surat P-6 yaitu **Foto copy** SPT PBB atas nama Arianto Pardosi dengan No objek Pajak 14.04.011.008.008-0741 tanggal 12 Februari 2018 yang telah di cap Pos foto copy sesuai dengan aslinya menandakan selain memiliki bukti kepemilikan Tergugat juga bukti Pajak atas tanah;

Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat pula dengan keterangan Saksi Sri Mahayati dan Saksi Nurhayati BR. Aritonang yang pada pokoknya

*Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa Bahwa pada tahun 2013 Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak di Kecamatan Pangkalan Kerinci , Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan dari Bapak Arianto Pardosi (Tergugat) seluas 154 M2 dengan batas batas :

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

Menimbang bahwa Penggugat dalam petitum ke-2 (dua) Meminta Menyatakan Secara Sah Jual Beli Penggugat dan Tergugat yang dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 15 februari 2013 dan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 06995;

Menimbang bahwa berdasar Permohonan Penggugat memohon putusan seadil-adilnya (ex aquo et bono) menurut Majelis Hakim amar pada Petitum kedua harus dirubah dengan menambahkan Hasil Pemeriksaan Setempat agar Putusan ini menjadi jelas dan dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa oleh karenanya maka Petitum ke-2 (dua) berubah menjadi "Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 154 m<sup>2</sup> (Seratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Kecamatan Pangkalan Kerinci , Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan, dengan batas batas :

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 6995/Kelurahan Pangkalan Kerinci Timut yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan pada tahun 2013;

Menimbang Bahwa terhadap Petitum Ke-3 (tiga) yaitu menyatakan dan menetapkan secara sah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 06995 Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebahgai berikut;

*Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*

#### 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 Sertipikat Hak Milik Nomor 06995 merupakan Akta Otentik dan tidak ada pula larangan untuk menetapkan Suatu Akta Otentik itu sah dan berharga maka Pertitum ke-3 dapat dikabulkan;

Menimbang Terhadap Petitum ke-4 (empat) yaitu menyatakan Perbuatan Tergugat adalah perbuatan melwan Hukum Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang perbuatan Tergugat melakukan Jual beli tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik nomor 6995 tanggal 16 Mei 2013 atas nama Arianto Pardosi dan menerima hasil Penjualan sebagaimana Bukti P-5 yaitu Kwitansi Pelunasan Sebidang Tanah tanggal 15 Februari 2013 atas nama Arianto Pardosi akan Tetapi Jual Beli Tersebut belum selesai karena Tergugat tidak diketahui alamatnya lama sehingga Penggugat tidak bisa membuat Akta Jual Beli dan Balik nama Sertipikat Tersebut Di Kantor Pertanahan dan akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat dirugikan;

Menimbang Bahwa oleh karena Jual Beli antara Pengguat dan Tergugat hanya menggunakan Kwitansi dan Penyerahan tanah berikut Sertipikat belumlah menyelesaikan Jual beli tanah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat telah menerima uang pembayaran atas jual beli tanah tersebut akan tetapi tergugat tidak menyelesaikan Balik nama atas tanah yang dijual tersebut dan juga tidak membuat Akta Jual Beli Atas Tanah tersebut sehingga Penggugat dirugikan karena tidak bisa menggunakan Sertipikat yang telah dibeli dari Tergugat untuk balik nama merupakan Perbuatan melawan Hukum;

Menimbang oleh karena Pertimbangan tersebut Petitum ke-4 Pengguat beralasan hukum untuk diterima;

Menimbang bahwa terhadap Petitum ke-5 (Lima) yaitu Menjatuhkan Putusan ini dapat dilaksanakn terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding,Kasasi,maupun Verzet pihak ketiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad)

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Dan Provisionil.dapat dikabulkan dengan memenuhi syarat berikut dan bersifat kumulatif yaitu;

*Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



1. Gugatan didasarkan pada bukti surat atau autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewanya sudah habis lampau, atau Penyewa yangberitikat baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV.;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai Bezit Rech;

Menimbang berdasarkan Syarat tersebut diatas dikaitkan dengan Gugatan Penggugat khususnya syarat "Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV";

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan Gugatan Provisionil dan tidak ada keluarnya Putusan Provisionil maka sebagaimana syarat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasar Permohonan Penggugat memohon putusan seadil-adilnya (ex aquo et bono) menurut Majelis Hakim agar Putusaan ini dapat dilaksanakan maka Majelis hakim oleh karena peraturan perundang-undangan akan menambah amar putusan;

*Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang Berdasarkan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “Dalam keadaan tertentu *sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan*”;

Menimbang bahwa putusan pengadilan termasuk akta otentik sehingga dapat dijadikan kategori akta yang dimuat dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 oleh karenanya Majelis Hakim akan menambah amar Putusan yaitu :Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 6995/ Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 Rbg, oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap dipersidangan tidak hadir serta gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum serta tidak melawan hak, oleh karenanya cukup beralasan pula untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan verstek;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata tidak semua petitum dari Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek, maka sesuai dengan pasal 192 ayat (4) RBG,

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw

#### 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)





Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, Pasal 149 Rbg, Undang-undang No.48 tahun 2009, Undang-undang No. 49 tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah untuk datang menghadap di persidangan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah seluas 154 m<sup>2</sup> (Seratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur, Kabupaten Pelalawan, dengan batas batas :

Sebelah Utara : Siahdan Silalahi  
Sebelah Selatan : Sudarman/ Sri Mahayati  
Sebelah Barat : Tanah Fadli  
Sebelah Timur : Gg.Armada

sebagaimana Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 6995/Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan pada tahun 2013;

4. Menyatakan secara sah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 06995/Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan pada tahun 2013;
5. Menyatakan Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
6. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengirimkan Salinan Resmi Putusan Perkara ini yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap

*Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan guna dilakukan pencatatan pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat dengan Nomor Hak Milik 6995/ Kelurahan Pangkalan Kerinci Timur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pelalawan dalam perkara ini menjadi atas Nama Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp 1.430.000,00 (satu juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pelalawan, pada hari Kamis tanggal 10 Juni 2021 oleh kami, Joko Ciptanto, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Jetha Tri Dharmawan, S.H. dan Muhammad Ilham Mirza, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pelalawan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw tanggal 2 Maret 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 24 Juni 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Aliludin, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Jetha Tri Dharmawan, S.H.

Joko Ciptanto, S.H.,M.H

Muhammad Ilham Mirza, S.H.

Panitera Pengganti,

*Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Plw*

### 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)



Aliludin, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....B	:	Rp50.000,00;
biaya Proses /ATK		
4.....P		Rp10.000,00;
NBP Pemeriksaan Setempat		
5.....P		Rp1.075.000,00;
emeriksaan Setempat		
6.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan Sidang		
7.....P	:	Rp225.000,00;
anggilan .....		
8.....P		Rp30.000,00;
NBP Pendaftaran		
Jumlah	:	Rp1.430.000,00;
( satu juta empat ratus tiga puluh ribu )		