



PUTUSAN
Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAAR WATI, bertempat tinggal di Jalan Gambalo RT.003 RW.004 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, sebagai Penggugat;
Lawan

Ir. IRWAN, dahulu bertempat tinggal di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar, sekarang alamat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah hukum Republik Indonesia, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 4 Oktober 2022 dengan Nomor Register 74/Pdt.G/2022/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat);
2. Bahwa adapun tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat dengan cara jual beli pada tanggal 1 Februari 2015 senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
3. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah *a quo* dari Tergugat hingga diajukannya surat gugatan ini, Penggugat masih menguasai tanah *a quo* tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga;
4. Bahwa pada saat terlaksananya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dimaksud, Tergugat meyakinkan Penggugat dengan mengatakan bahwa untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama



Tergugat menjadi atas nama Penggugat nantinya akan dibantu oleh Tergugat, sehingga kemudian jual beli tersebut hanya disertai dengan bukti berupa kwitansi jual beli;

5. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat dimaksud belum dibaliknamakan hingga pada saat sekarang ini, demi mempertegas tentang kepemilikan sebidang tanah dimaksud Penggugat mencoba melakukan pengurusan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar dengan disertai kwitansi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi pihak Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar beralasan tidak bisa memprosesnya dengan alasan harus dihadiri oleh Tergugat dan/atau ada Putusan dari Pengadilan;
6. Bahwa oleh karena itu Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak bisa menemukan keberadaan Tergugat;
7. Bahwa seharusnya Tergugat melakukan kewajibannya untuk melakukan pengurusan perubahan/peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat menjadi atas nama Penggugat setelah dilakukan pembayaran secara tunai oleh Penggugat sebagaimana seperti yang telah dijanjikan oleh Tergugat, akan tetapi tidak pernah dilakukan hingga saat ini. Maka oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "*tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan*";
8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat, namun hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya. Padahal dalam proses pengurusan perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam Sertifikat Hak Milik yakni Tergugat untuk melengkapi administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Kampar, akibatnya Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa atau tanah tersebut;
9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah yang Penggugat peroleh secara jual beli dengan Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri



Bangkinang untuk mengesahkan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) dengan bukti pembayaran tanggal 1 Februari 2015 senilai Rp.140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan sebagai dasar pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (BAAR WATI);

10. Bahwa selanjutnya untuk mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik pada objek *a quo* tersebut sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sementara Sertifikat Hak Milik tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Penggugat, maka mohon diberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/ 2001 tanggal 26 Desember 2001 di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (BAAR WATI);

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat memohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang untuk memeriksa perkara ini, dan kemudian berkenan kiranya untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) dengan bukti Surat Jual Beli tanggal 9 Maret 1992 dengan bukti pembayaran tanggal 1 Februari 2015 senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001



Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir.Irwan (Tergugat) adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama BAAR WATI (Penggugat);
6. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (BAAR WATI) pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas tertanggal 11 Oktober 2022 untuk persidangan pada hari Kamis tanggal 3 November 2022, relaas tertanggal 4 November 2022 untuk persidangan pada hari Rabu tanggal 30 November 2022, dan relaas tertanggal 7 Desember 2022 untuk persidangan pada hari Rabu 21 Desember 2022, telah dipanggil dengan sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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

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

1. Bukti P-1 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Pemegang Hak INDRA (Coret) seluas 20.000 M2;
2. Bukti P-2 : Foto copy Kwitansi jual beli atas nama BAAR WATI sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 1 Februari 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 : Foto copy KTP (Kartu Tanda Penduduk) NIK.1471096303620002 atas nama BAAR WATI tertanggal 22 Mei 2012;
4. Bukti P-4 : Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 922/2007 Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta;

Bukti surat-surat tersebut masing-masing telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya (Sda);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya masing-masing, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi INDRA WARDI:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi juga kenal dengan Terdakwa, namun juga tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini adalah terkait masalah lahan milik Penggugat yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar;
- Bahwa Saksi adalah pemilik pertama lahan tersebut;
- Bahwa saat Saksi memiliki lahan tersebut, saat itu lahan tersebut belum ada suratnya, yang kemudian pada tahun 2001 barulah keluar suratnya berupa Sertifikat Hak Milik atas nama INDRA (Saksi sendiri);
- Bahwa yang melakukan pengurusan surat tersebut adalah Ayah Saksi;
- Bahwa lahan tersebut adalah hibah/warisan dari Ayah Saksi;
- Bahwa lahan tersebutlah yang diajukan/dimintakan balik nama oleh Penggugat;
- Bahwa yang menjadi surat dasar dari Sertifikat atas lahan tersebut adalah surat yang dikeluarkan oleh Desa;
- Bahwa lahan tersebut kemudian Saksi jual kepada Sdr. Ir. IRWAN yakni Tergugat, dan kemudian Tergugat menjualnya kepada Sdri. BAAR WATI, yakni Penggugat;
- Bahwa Tergugat menjual lahan tersebut kepada Penggugat pada tahun 2015;

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksilah yang mengenakan Tergugat kepada Penggugat, sehingga terjadi jual beli lahan tersebut;
- Bahwa yang membeli dari Tergugat adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan lahannya tersebut;
- Bahwa di atas lahan tersebut terdapat tanaman karet;
- Bahwa tanaman karet yang terdapat di atas lahan tersebut adalah tanaman karet yang dahulu Saksi tanam;
- Bahwa lahan tersebut berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah belukar;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. RUSTAM;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah NUR HAKIM;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah DEKA PUTRA;
- Bahwa sekarang ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas lahan tersebut sebelumnya pernah dijaminkan ke Bank, akan tetapi sekarang sudah selesai;
- Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada pihak ketiga yang mengklaim lahan milik Penggugat tersebut;
- Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat tidak keberatan dan menyatakan keterangan saksi adalah benar;

2. Saksi RAHMI DEWI:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa, namun Saksi pernah mendengar nama Tergugat;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini adalah terkait masalah lahan milik Penggugat yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar;
- Bahwa sebelumnya Penggugat pernah datang kepada Saksi yang bekerja di kantor Notaris NUZUL untuk menanyakan terkait dengan permasalahan lahan miliknya, yang mana Penggugat saat itu mengatakan hendak melakukan balik nama Sertifikat atas lahannya tersebut;
- Bahwa saat itu Penggugat mengatakan telah membeli lahan tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat datang kepada Saksi pada tahun 2017;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau masalah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, Saksi tidak tahu, saat itu Saksi hanya mengetahuinya dari cerita Penggugat;
- Bahwa menurut Penggugat, dirinya membeli lahan tersebut dari Tergugat pada tahun 2015 dengan harga lebih dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat saat ini, namun menurut Penggugat saat ini Tergugat sudah tidak ada di kampung itu lagi;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis dimana letak atau posisi lahan Penggugat tersebut;
- Bahwa pada saat Penggugat datang kepada Saksi, saat itu Penggugat ada memperlihatkan Kwitansi jual beli;
- Bahwa setahu Saksi, yang melakukan jual beli adalah Penggugat sendiri;
- Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat tidak keberatan dan menyatakan keterangan saksi adalah benar;

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan Kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi (ingkar janji), yang timbul dari adanya janji Tergugat selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli saat terjadinya jual beli atas objek perkara yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar, bahwasanya Tergugat akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan proses balik nama sertifikat atas objek perkara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 menjadi ke atas nama Penggugat, akan tetapi sampai dengan saat ini terhadap sertifikat atas objek perkara tersebut belum juga dilakukan balik nama, sedang Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, dan terkait dengan keberadaan Tergugat tersebut Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi hingga saat ini Tergugat tidak bisa juga ditemukan keberadaannya. Sehingga dengan

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Bkn



tidak dipenuhinya janji Tergugat tersebut, Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama sertifikat menjadi ke atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 yang masing-masing telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya (Sda);

Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat-surat tersebut telah diajukan sebagaimana mestinya di persidangan, maka dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangannya di bawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya masing-masing, yaitu 1. Saksi INDRA WARDI dan 2. Saksi RAHMI DEWI;

Menimbang, bahwa terhadap lahan objek perkara dalam perkara *a quo* telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 13 Januari 2023, dan dari hasil Pemeriksaan Setempat tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa objek perkara terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar;
- Bahwa objek perkara terletak 1 (satu) hamparan seluas 20.000 M2;
- Bahwa objek perkara berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Belukar;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. RUSTAM;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah NUR HAKIM;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah DEKA PUTRA;
- Bahwa di atas objek perkara terdapat tanaman karet;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan petitum-petitum yang dimohonkan oleh Penggugat di dalam gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti tersebut Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya, namun sebelumnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan kompetensi relatif perkara *a quo*, apakah Pengadilan Negeri Bangkinang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Pemegang Hak INDRA (Coret) seluas 20.000 M2, yang dibenarkan dengan keterangan Saksi-saksi di persidangan yaitu 1. Saksi



INDRA WARDI dan 2. Saksi RAHMI DEWI, serta bersesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 13 Januari 2023, maka diketahui bahwa benar lahan objek perkara terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar;

Menimbang, bahwa oleh karena lahan objek perkara tersebut terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar, maka telah ternyata bahwa lahan objek perkara tersebut termasuk dalam wilayah hukum Kabupaten Kampar, sehingga karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 142 RBg, maka Pengadilan Negeri Bangkinang dinilai berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka ke-1 (satu) gugatan Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan petitum angka ke-2 (dua) gugatan Penggugat, yaitu *"Menyatakan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) dengan bukti Surat Jual Beli tanggal 9 Maret 1992 dengan bukti pembayaran tanggal 1 Februari 2015 senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum"*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke-2 (dua) gugatan Penggugat tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Pemegang Hak INDRA (Coret) seluas 20.000 M2, maka diketahui bahwa pemilik awal dari lahan objek perkara adalah bernama INDRA;

Menimbang, bahwa terkait dengan pemilik pertama dari lahan objek perkara tersebut Saksi INDRA WARDI dalam keterangannya di persidangan di bawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya bahwa *"Saksi adalah pemilik pertama lahan tersebut"*, *"Saat Saksi memiliki lahan tersebut, saat itu lahan tersebut belum ada suratnya, yang kemudian pada tahun 2001 barulah keluar suratnya berupa Sertifikat Hak Milik atas nama INDRA (Saksi sendiri)"*, *"Lahan tersebut adalah hibah/warisan dari Ayah Saksi"*, *"Lahan tersebut kemudian Saksi jual kepada Sdr. Ir. IRWAN yakni Tergugat, dan kemudian*



Tergugat menjualnya kepada Sdri. BAAR WATI, yakni Penggugat, "Tergugat menjual lahan tersebut kepada Penggugat pada tahun 2015", "Saksilah yang mengenalkan Tergugat kepada Penggugat, sehingga terjadi jual beli lahan tersebut", "Yang membeli dari Tergugat adalah Penggugat sendiri", "Sampai saat ini Penggugat belum pernah menjual atau mengalihkan lahannya tersebut", "Lahan tersebutlah yang diajukan/dimintakan balik nama oleh Penggugat", dan "Sertifikat Hak Milik atas lahan tersebut sebelumnya pernah dijaminkan ke Bank, akan tetapi sekarang sudah selesai";

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi INDRA WARDI tersebut di atas, maka diketahui bahwa Saksi INDRA WARDI adalah pemilik pertama dari lahan objek perkara tersebut yang di dalam sertifikat tercantum bernama INDRA, dan Saksi INDRA WARDI memperoleh lahan tersebut dari hibah/warisan ayahnya dan kemudian Saksi INDRA WARDI menjualnya kepada Tergugat, kemudian pada tahun 2015 Tergugat lalu menjualnya lagi kepada Penggugat, dan yang mengenalkan Tergugat kepada Penggugat adalah Saksi INDRA WARDI sendiri;

Menimbang, bahwa mengenai jual beli diantara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah bersesuaian dengan cacatan terakhir dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tersebut (vide bukti P-1), dan bersesuaian pula dengan bukti P-2 berupa Kwitansi jual beli atas nama BAAR WATI sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) tertanggal 1 Februari 2015, serta dibenarkan dengan keterangan Saksi RAHMI DEWI di persidangan di bawah sumpah yang telah menerangkan pada pokoknya bahwa "*Sebelumnya Penggugat pernah datang kepada Saksi yang bekerja di kantor Notaris NUZUL untuk menanyakan terkait dengan permasalahan lahan miliknya, yang mana Penggugat saat itu mengatakan hendak melakukan balik nama Sertifikat atas lahannya tersebut*", "*Penggugat datang kepada Saksi pada tahun 2017*", "*Saat itu Penggugat mengatakan telah membeli lahan tersebut dari Tergugat*", dan "*Menurut Penggugat, dirinya membeli lahan tersebut dari Tergugat pada tahun 2015 dengan harga lebih dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)*";

Menimbang, bahwa sedangkan terkait sertifikat atas lahan objek perkara yang pernah dijaminkan ke bank yang menurut keterangan Saksi INDRA WARDI tersebut di atas bahwa sertifikat atas lahan objek perkara tersebut pernah dijaminkan di bank, akan tetapi sekarang ini sudah selesai adalah sebagaimana bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 922/2007 Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berkedudukan di Jakarta;



Menimbang, bahwa dalam keterangannya di persidangan Saksi INDRA WARDI juga telah menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya bahwa *"Sampai dengan saat ini tidak ada pihak ketiga yang mengklaim lahan milik Penggugat tersebut"*;

Menimbang, bahwa dengan demikian, dengan adanya jual beli yang terjadi diantara Saksi INDRA WARDI dengan Tergugat, dan kemudian jual beli diantara Tergugat dengan Penggugat pada tahun 2015 sebagaimana tersebut di atas, yang mana menurut keterangan Saksi INDRA WARDI sampai dengan saat ini tidak ada pihak ketiga yang mengklaim lahan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat benar adalah pemilik atas lahan objek perkara setelah membelinya dari Saksi INDRA WARDI, dan oleh karena Tergugat adalah pemilik dari lahan objek perkara tersebut maka selanjutnya jual beli diantara Tergugat dengan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sehingga dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka ke-2 (dua) gugatan Penggugat, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum, sehingga karenanya patut dikabulkan, namun dengan perbaikan redaksi kalimat menjadi *"Menyatakan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) dengan bukti pembayaran tanggal 1 Februari 2015 senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-3 (tiga) gugatan Penggugat, yakni *"Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir.Irwan (Tergugat) adalah sah milik Penggugat"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka ke-3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli diantara Tergugat dengan Penggugat telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum sebagaimana pertimbangan peritum angka ke-2 (dua) tersebut di atas, maka terhadap lahan



objek perkara sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 terseut (vide bukti P-1), secara hukum adalah sah milik Penggugat, meskipun di dalam sertifikat tersebut belum dibalik nama menjadi nama Penggugat, yang mana sebagaimana permasalahan dalam perkara *a quo* yang menjadi maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatan ini pada pokoknya adalah untuk bisa melakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama dirinya sendiri, namun oleh karena Tergugat sampai saat ini tidak lagi diketahui keberadaannya, maka untuk itu diperlukan putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka ke-3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut diatas, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum, sehingga karenanya patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-4 (empat) gugatan Penggugat, yakni "*Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi*";

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka ke-4 (empat) gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatannya Penggugat telah mendalilkan adanya perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dari Tergugat oleh karena Tergugat selaku Penjual sebelumnya pernah berjanji kepada Penggugat selaku Pembeli saat terjadinya jual beli atas objek perkara bahwasanya Tergugat akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan proses balik nama sertifikat atas objek perkara tersebut, akan tetapi sampai dengan saat ini terhadap sertifikat atas objek perkara tersebut belum juga dilakukan balik nama sedang Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan uraian posita Penggugat tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis Hakim dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan adanya perjanjian lisan diantara Tergugat dengan Penggugat saat jual beli lahan objek perkara tersebut dengan janji bahwasanya Tergugat akan membantu proses balik nama sertifikat atas lahan objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan perjanjian lisan diantara Tergugat dengan Penggugat tersebut di atas, ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga terhadap perjanjian lisan juga dapat mengikat secara hukum;



Menimbang, bahwa sehubungan dengan perjanjian lisan tersebut di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah perjanjian kredit tersebut adalah sah ataukah tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyebutkan bahwa "*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih*";

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah menyebutkan bahwa "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak terlarang*";

Menimbang, bahwa setelah Hakim mempelajari perjanjian lisan diantara Tergugat dengan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa di dalam perjanjian lisan tersebut baik Tergugat maupun Penggugat bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri yang dengan sukarela telah mengikatkan dirinya dalam suatu jual beli; Para pihak di dalamnya yakni baik Penggugat maupun Tergugat telah ternyata adalah orang yang cakap dalam melakukan dan tidak sedang berada di bawah pengampuan; Perjanjian lisan tersebut adalah mengenai bantuan Tergugat selaku Penjual dalam proses balik nama atas sertifikat lahan objek perkara yang dibeli oleh Penggugat selaku Pembeli; dan Perjanjian lisan tersebut tidaklah bertentangan dengan kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum. Sehingga dengan demikian semua syarat sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua syarat sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian lisan diantara Tergugat dengan Penggugat tersebut adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata telah disebutkan bahwa "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian lisan tersebut adalah sah, maka perjanjian lisan tersebut adalah mengikat baik bagi Tergugat maupun Penggugat sebagai undang-undang;



Menimbang, bahwa dalam pelaksanaannya di dalam suatu persetujuan/perjanjian dapat terjadi Wanprestasi (Ingkar Janji), yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam suatu persetujuan/perjanjian tersebut. Wanprestasi adalah suatu keadaan yang menunjukkan Debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang Debitur dapat berupa:

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya (terlambat);
4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar Propinsi Riau atas nama Pemegang Hak INDRA (Coret) seluas 20.000 M2, maka diketahui bahwa terhadap sertifikat lahan objek perkara tersebut belum dilakukan balik nama menjadi ke atas nama Penggugat, dan sebagaimana dalil posita Penggugat, saat terjadi jual beli diantara Tergugat dengan Penggugat saat itu Tergugat berjanji akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan proses balik nama sertifikat, akan tetapi sampai dengan saat ini terhadap sertifikat atas objek perkara tersebut belum juga dilakukan balik nama sedang Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberadaan Tergugat tersebut berdasarkan keterangan Saksi INDRA WARDI di persidangan di bawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya bahwa "Sekarang ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana keberadaannya", dan keterangan Saksi RAHMI DEWI di persidangan di bawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya bahwa "*Saksi tidak mengetahui dimana keberadaan Tergugat saat ini, namun menurut Penggugat saat ini Tergugat sudah tidak ada di kampung itu lagi*";

Menimbang, bahwa dengan tidak dipenuhinya janji oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut di atas yakni adanya janji bahwa Tergugat akan membantu Penggugat untuk melakukan pengurusan proses balik nama sertifikat, akan tetapi Tergugat tidak pernah memenuhi janjinya tersebut sampai dengan saat ini hingga tidak diketahui lagi dimana keberadaan Tergugat, maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasinya, sehingga karenanya dalam perkara *a quo* Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah ternyata melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehingga dengan demikian petitum angka ke-4 (empat) gugatan Penggugat, dinilai beralasan dan berdasarkan hukum, sehingga karenanya patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka ke-5 (lima) gugatan Penggugat, yakni "*Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama BAAR WATI (Penggugat)*" dan petitum angka ke-6 (enam) gugatan Penggugat, yakni "*Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (BAAR WATI) pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar*";

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka ke-2 (dua), ke-3 (tiga), dan ke-4 (empat) gugatan Penggugat dikabulkan, maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum apabila petitum angka ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) gugatan Penggugat tersebut juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek seluruhnya, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya/ongkos perkara;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat yang tidak relevan dalam perkara *a quo* tidak akan dipertimbangkan;

Memperhatikan, peraturan dan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 15 dari 17 Putusan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Bkn



MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) dengan bukti pembayaran tanggal 1 Februari 2015 senilai Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Desa Alam Panjang Kecamatan Kampar Kabupaten Kampar dengan luas 20.000 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 atas nama Ir.Irwan (Tergugat) adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
6. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama BAAR WATI (Penggugat);
7. Memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 53 tanggal 26 Desember 2001 Surat Ukur Nomor: 53/11.21/P/2001 tanggal 26 Desember 2001 yang semula atas nama Ir. IRWAN (Tergugat) menjadi atas nama Penggugat (BAAR WATI) pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kampar;
8. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.458.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **SENIN**, tanggal 30 **JANUARI 2023**, oleh kami, **Hj. YUANITA TARID, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ANDY GRAHA, S.H., M.H.**, dan **ANGELIA RENATA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**, tanggal **2 FEBRUARI 2023** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **ZUBIR AMRI, S.H.**, Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Negeri Bangkinang, serta dihadiri oleh Penguat dengan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ANDY GRAHA, S.H., M.H.

Hj. YUANITA TARID, S.H., M.H.

ANGELIA RENATA, S.H.

Panitera Pengganti,

ZUBIR AMRI, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran.....	: Rp	30.000,00
2. ATK.....	: Rp	100.000,00
3. Relas Panggilan.....	: Rp	300.000,00
4. PNBPN.....	: Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	978.000,00
6. Materai.....	: Rp	10.000,00
7. Redaksi.....	: Rp	10.000,00 +
Jumlah.....	: Rp	1.458.000,00

(Satu juta empat ratus lima puluh delapan 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)