



**PUTUSAN**  
**Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SURYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Siak I, RT. 003 Rw. 001, Kelurahan Palas, Kecamatan Rumbai Pekanbaru, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rais Hasan, SH., MH, Trie Andu Pratiknyo, SH, Alamsah, SH, Tiodora Krimusti, SH dan Satria Saimona Rindupati, SH para Advokat pada Kantor Hukum TA & RHP LAW FIRM yang beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 11 (Hotel Ratu Mayang Garden Arcade 6), Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Pekanbaru Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor: 356/SK/2020/PN/BKN pada tanggal 26 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

**TUKIJAN**, dahulu beralamat di Desa Pulau Birandang Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar Provinsi Riau, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar negeri, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 14 Juli 2020 dalam Register Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn*



1. Bahwa dahulu Tergugat telah menjual sebidang tanah perkebunan kelapa sawit Kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau ;
2. Bahwa kesepakatan jual beli tanah yang dimaksud antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara lisan, jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2005 secara tunai seketika seharga Rp. 140.000.000.- (*seratus empat puluh juta rupiah*) yang dibuktikan dengan kwitansi ganti rugi tanah perkebunan kelapa sawit tahun 2005;
3. Bahwa setelah Penggugat memenuhi kewajiban Penggugat atas pembayaran jual beli tanah yang dimaksud, Tergugat menyerahkan surat tanah yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat kepada Penggugat dan selanjutnya Penggugat telah menguasai dan memiliki secara fisik sebidang tanah di maksud hingga saat sekarang ini ;
4. Bahwa meskipun Penggugat adalah merupakan pemilik sebidang dengan luas  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat, namun terhadap alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dimaksud masih atas nama Tergugat selaku pemilik awal, karena pada proses jual beli tanah yang dimaksud Penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ;
5. Bahwa semenjak tahun 2005 hingga sekarang Penggugat yang menguasai dan mengelola tanah yang dimaksud tanpa ada gangguan dari pihak lain dan di ketahui oleh Pemerintah Desa Setempat sesuai

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan Kepala Desa Birandang Nomor :  
140/SK/PLB/2020/209 tanggal 14 Oktober 2020 ;

6. Bahwa Penggugat berniat akan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi terkendala dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya saat ini, Penggugat telah berupaya mencari keberadaan Tergugat akan tetapi sampai gugatan ini di ajukan Penggugat tidak berhasil mengetahuinya ;
7. Bahwa Penggugat telah mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan maksud membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat tersebut menjadi Nama Penggugat, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan sebuah putusan Pengadilan Negeri Bangkinang oleh karena balik nama Sertifikat Hak Milik dimaksud harus dihadiri oleh Tergugat karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat ;
8. Bahwa karena Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar, hal tersebut berakibat sangat merugikan Penggugat ;
9. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi tidak berhasil menemukannya sehingga Penggugat telah meminta bantuan pihak Desa untuk mencari keberadaan Tergugat, namun alamat dan domisili Tergugat hingga Gugatan ini diajukan tidak di ketahui lagi keberadaannya ;
10. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atas jual beli tanah yang dimaksud, akan tetapi Penggugat tidak mendapatkan hak nya untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn

#### Disclaimer

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



menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar ;

11. Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atas jual beli tanah yang dimaksud maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya ;
12. Bahwa di karenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar, maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat ;
13. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa ***“Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”***, berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan Majelis Hakim untuk memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang mengadili perkara a quo kiranya berkenan memberi Putusan sebagai berikut :

**PRIMER :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga ;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau ;
6. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Tergugat (Tukijan) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu.

## SUBSIDER :

Atau apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan untuk Tergugat tertanggal 23 November 2020, 04 Desember 2020, dan 22 Desember 2020, selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, dimana atas gugatan yang dibacakan tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyatakan ada perubahan pada gugatannya sebagai berikut:

1. Pada point 13 dalam posita gugatan tertulis :

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn



Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan", berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan Majelis Hakim untuk memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004, surat ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004, menjadi atas nama Penggugat dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu;

Dirubah dan di perbaiki menjadi dan tambah menjadi:

Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa "Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan", berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan Majelis Hakim untuk memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004, surat ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004, menjadi atas nama Penggugat dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu;

2. Pada point 6 pada amar Gugatan tertulis:

Agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Tergugat (Tukijan) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu;

Dirubah dan di perbaiki menjadi dan tambah menjadi:

Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004, surat ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004, atas nama **Tergugat (TUKIJAN)** menjadi **atas nama Penggugat (Suryanti)**, pada Kantor Badan Pertanahan



Nasional Kabupaten Kampar dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu ;

3. Pada point 12 dalam posita gugatan tertulis :

Bahwa di karenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal IS Maret 2001 dcngan Surat Ukur No. 140/11.20/h/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Kampar, maka sudah sepantasnyalah Majells Hakim menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat ;

Dihapus seluruhnya;

4. Pada point 2 pada amar Gugatan tertulis :

Menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat

Dihapus seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat yang dicocokkan dipersidangan dengan aslinya dan telah sesuai sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 287 atas nama Tukijan, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P - 1**;
2. Foto copy Kwitansi ganti rugi lahan kebun sawit tertanggal 05 Januari 2005, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P - 2**;
3. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 140/SK/PLB/2020/209 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P - 3**;
4. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 140/SK/PLB/2020/209 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P - 4**;
5. Foto copy Surat Keterangan 140/SK/PLB/2020/209 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P - 5**;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn



6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Suryanti, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P - 6**;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **IMSAR SULAL**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi sebagai Sekretaris Desa sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 2003;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat mempunyai tanah yang berada di daerah Pulau Birandang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah Penggugat tersebut, hanya mengetahui lokasi tanahnya;
- Bahwa saksi tahu asal usul tanah milik Tergugat, dimana saksi yang membuat Surat Keterangan Tanah milik Tergugat tersebut dikarenakan saksi sebagai Sekretaris Desa;
- Penggugat yaitu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat tahun 2005;
- Bahwa adapun luas tanahnya sebesar  $100 \times 200 = 20.000 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa pada saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan ada tanaman kelapa sawit;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa saat ini saksi tidak tahu Tergugat tinggal dimana;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

2. Saksi **ALI ASWAR**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi sebagai RW sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2005;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat mempunyai tanah yang berada di daerah Pulau Birandang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah Penggugat tersebut, hanya mengetahui lokasi tanahnya;
- Bahwa saksi tahu asal usul tanah milik Tergugat, kemudian jual beli dengan Penggugat dimasa saksi menjadi RW di desa tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat yaitu Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat tahun 2005;
- Bahwa adapun luas tanahnya sebesar  $100 \times 200 = 20.000 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa pada saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat dan ada tanaman kelapa sawit;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa saat ini saksi tidak tahu Tergugat tinggal dimana;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Pengadilan telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai;

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah untuk lahan perkebunan seluas  $20.000 \text{ M}^2$  yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tukijan (Tergugat);
- Bahwa adapun sebidang tanah untuk lahan perkebunan tersebut diatas pada awalnya merupakan milik Tergugat akan tetapi antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum berupa jual beli sebidang tanah untuk lahan perkebunan milik Tergugat luas  $20.000 \text{ M}^2$  yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tukijan (Tergugat);

- Bahwa adapun jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah untuk lahan perkebunan yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tukijan tersebut belum terlaksana dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga jual-beli tanah tersebut masih dalam bentuk jual beli dibawah tangan dengan disertai kwitansi;
- Bahwa Penggugat berkeinginan membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Tukijan) tersebut menjadi atas nama Penggugat (Suryanti), namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Bangkinang karena balik nama sertifikat dimaksud harus dihadiri Tergugat karena sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat (Tukijan);

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 patut akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka dengan demikian harus dinyatakan tidak pernah hadir dan gugatan tersebut akan diputus secara *verstek*;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus diperiksa oleh Majelis Hakim terlebih dahulu sebelum memeriksa petitum dari Penggugat adalah apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan dalil-dalil dalam gugatannya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam gugatannya, selanjutnya gugatan diperiksa dan akan diputus dengan secara *verstek*;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-6** dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi **IMSAR SULAL** dan saksi **ALI ASWAR**;

Menimbang, bahwa dalam memberikan penilaian atas bukti-bukti yang diajukan oleh pihak, maka bukti-bukti tersebut akan dipertimbangkan sepanjang hal tersebut relevan dengan pokok permasalahan yang dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memeriksa apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tukijan (Tergugat) sebidang tanah untuk perkebunan yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) Kabupaten Kampar Propinsi Riau seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Tukijan, menunjukkan bahwa pemilik awal sebidang tanah untuk perkebunan n dengan luas tanah 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) Kampar Propinsi Riau adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2** berupa Kwitansi Ganti Rugi Lahan Kebun Sawit tertanggal 05 Januari 2005 yang menerangkan bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara Tukijan dengan Suryanti atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tukijan terhadap sebidang tanah untuk perkebunan kelapa sawit yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) Kampar Propinsi Riau seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan harga Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) yang dihubungkan dengan keterangan saksi M.ASRORI dan saksi SUNARYO menunjukkan bahwa Tergugat telah menjual tanah *aquo* kepada Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tukijan sebidang tanah untuk perkebunan yang terletak di RT. 02 RW. 02 Dusun V P. Kulim,



Desa Pulau Birandang Kec. Kampa (Dahulunya Kec. Kampar Timur) Kampar Propinsi Riau seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Tukijan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-3, P-4 dan P-5** berupa surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang yang menerangkan bahwa Tergugat dahulu memiliki tanah di RT.02 RW. 02 Dusun V Pematang Kulim Desa Pulau Birandang Kabupaten Kampar dan telah dijual kepada Penggugat dan saat ini Tergugat tidak ada lagi di Desa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas yang didukung dengan alat bukti yang sah sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 mencakup semua petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 berisi menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya dan petitum angka 3 yang menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga saling bersesuaian maka akan dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan bukti surat **P-1** dan **P-6** yang merupakan akta otentik kecuali **P-2, P-3, P-4,** dan **P-5** yang merupakan akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat (Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sedangkan akta dibawah tangan adalah tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan dan tidak dibuat dan tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang namun dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak (Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dengan syarat:

1. Surat atau tulisan itu ditandatangani;
2. Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts bettrekking*);



3. Sengaja dibuat untuk  
dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya;

(Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 590);

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat (Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 566) sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah selama tidak dibantah secara tegas oleh pihak lawan maka surat itu mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan syarat dibuat dan ditandatangani oleh yang bersangkutan (Putusan Mahkamah Agung No. 4434 K/Pdt/1986);

Menimbang, bahwa **P-1** dan **P-6** berupa akta otentik maka memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sedangkan **P-2**, **P-3**, **P-4**, dan **P-5** adalah akta dibawah tangan dan tidak ada pembantahan dari pihak Tergugat dipersidangan maka **P-2**, **P-3**, **P-4**, dan **P-5** juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Imsar Sulal dan Ali Aswar bahwa benar saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2005 terhadap sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, dan sejak dilakukan jual beli objek sengketa dikuasai oleh Penggugat tanpa ada gangguan dari pihak manapun sampai saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sudah sepatutnya petitum angka 2 dan 3 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 berisi menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar



dengan luas ± 20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 September 1934 Nomor 123/K/Sip/1934 menyatakan kepemilikan tanah beralih karena jual beli sifatnya kontan dan tunai sebagaimana sistem hukum yang dianut hukum adat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli objek sengketa antara Tergugat selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli atas tanah *aquo* sebagaimana kwitansi penyerahan uang sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) berdasarkan Surat Keterangan dari Kepala Desa Pulau Birandang berupa P-3, P-4 dan P-5, maka kepemilikan tanah *aquo* pun beralih seketika itu juga dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 4 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 berisi memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004, surat ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004, menjadi atas nama Suryanti (Penggugat) dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana telah diuraikan diatas sedangkan Penggugat tidak dapat membaliknamakan objek sengketa pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar karena jual beli objek sengketa tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meskipun jual beli tersebut telah dilakukan secara sah sebagaimana yang dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa untuk dapat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT sekarang tidak dimungkinkan lagi karena penjual dalam hal ini (Tergugat) ternyata sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan sementara jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibenarkan telah pernah terjadi sesuai dengan petitum angka 3 yang dikabulkan, maka sudah sepatutnya petitum angka 5 yang memohon untuk memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama objek sengketa pada Kantor Badan Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kabupaten Kampar, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 5 ini cukup beralasan untuk dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat angka 1 sampai dengan petitum 5 dikabulkan maka oleh karenanya petitum angka 1 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dengan *verstek*, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 192 RBg dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, dimana besarnya biaya perkara tersebut akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 1868, Pasal 1878 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*. (R.Bg.)serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga ;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 287 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm$  20.000 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau ;
6. Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor 287 tanggal 15 Maret 2004, surat ukur No. 140/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004, menjadi atas nama Penggugat dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu;.

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperkirakan Rp. 2.295.000 (dua juta dua ratus tujuh sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Kamis** tanggal **14 Januari 2021**, oleh kami, **Meni Warlia, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Neli Gusti Ade, S.H.**, dan **Hj. Yuanita Tarid, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 92/Pdt.G/2020/PN Bkn tanggal 18 November 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin** tanggal **18 Januari 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketuadengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Wahyudi Putra Zaenal, S.H.**, Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Neli Gusti Ade, S.H.**

**Meni Warlia, S.H., M.H.**

**Hj. Yuanita Tarid, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Wahyudi Putra Zaenal, S.H**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Materai	Rp.	9.000,-
3. Redaksi	Rp.	10.000,-
4. PNPB	Rp.	30.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
6. Panggilan	Rp.	1.166.000,-
7. ATK	Rp	50.000,-
Jumlah	Rp	2.295.000,-

(dua juta dua ratus sembilan puluh lima 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)