



P U T U S A N
Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Sak

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rusdiati, bertempat tinggal di Jalan Planet Park Blok B No. 17 Pangkalan Kerinci, RT. 004 RW. 006, Kelurahan Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wan Arwin Temimi, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Wan Arwin Temimi, S.H. & Partners beralamat kantor di Jalan Sutomo No. 13 Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Siak Sri Indrapura, Kabupaten Siak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura di bawah register Nomor 247/SK/K/2022/PN Siak tanggal 05 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Borohim Pulungan**, bertempat tinggal di Dusun Tanah Putih RT. 002 RW. 001, Desa Pasir Putih Utara, Kecamatan Balai Jaya, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Siak**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Siak Sei Betung, Siak Sri Indrapura, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada tanggal 5 September 2022 di bawah Register Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Sak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat (**BOROHIM PULUNGAN**) terdaftar sebagai Warga Negara Indonesia dengan NIK (NIK yang tertera di KTP Tergugat) :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1407050204680008, yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kabupaten Rokan Hilir tertanggal 20 September 2012 (vide bukti P-1), yang juga dikenal dengan Nama **BRAHIM**, atau Nama **IBRAHIM** (berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 188 Tahun 1996, Berdasarkan Surat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 04,- Tahun 2018, dan Surat Akta Kuasa Menjual Nomor : 05,- Tahun 2018) yang dibuat pada Kantor Notaris ABU TASAR, SH., M.Kn, yang beralamat kantor di Jalan Lintas Timur No. 908, Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan- Provinsi Riau, pada tanggal 22 Januari 2018;

2. Bahwa benar Tergugat memiliki sebidang Tanah dengan luas 5.000 M2 (Lima ribu meter persegi) berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 188 Tahun 1996 (vide bukti P-2), **yang terletak dahulu** di Desa Simpang Perak Jaya, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Riau (sebelum pemekaran wilayah), **setelah pemekaran wilayah berdasarkan Surat Keterangan Alih Wilayah No : 08/SKAW/PMK-KSPJ/2022/66 yang dikeluarkan oleh Penghulu Kampung Simpang Perak Jaya, tertanggal 22 Agustus 2022** (vide bukti P-3) **sekarang beralamat di Kampung Simpang Perak Jaya, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak, Riau**, terhadap Nama/Identitas yang tertera pada SERTIPIKAT HAK MILIK No. 188 Tahun 1996 tertulis Nama/Identitas **BRAHIM**;
3. Bahwa sekira tanggal 22 Januari 2018 Tergugat telah menjual tanahnya (sebagaimana tertera pada poin ke-2 diatas) kepada Penggugat dengan harga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dengan cara melakukan/membuat Surat Akta Pengikatan Jual Beli (*Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04,- Tahun 2018* (vide bukti P-4)) antara Tergugat dengan Penggugat, dan juga membuat Surat Akta Kuasa Menjual (*Surat Akta Kuasa Menjual Nomor : 05,- Tahun 2018* (vide bukti P-5)) antara Tergugat dengan Penggugat pada Kantor Notaris ABU TASAR, SH., M.Kn, yang beralamat kantor di Jalan Lintas Timur No. 908, Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan-Provinsi Riau, serta Tergugat menyerahkan 1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran Jual Beli tanah tertanggal 22 Januari 2018 kepada Penggugat yang telah ditandatanganinya (atas nama BOROHIM PULUNGAN/BRAHIM), yang mana dalam Kwitansi tersebut yang pada intinya menyatakan "Ibu RUSDIATI (Penggugat) telah membayar Uang sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran Pembelian tanah yang tertera pada Sertipikat Hak Milik No.188 dengan luas 5.000 M2 (Lima ribu meter persegi), atas nama BRAHIM, yang terletak di Simpang Perak Jaya (vide bukti P-6)", dan telah diserahkan, dipegang / dikuasai Surat SERTIPIKAT TANAH ASLI tersebut kepada Penggugat (vide bukti P-2);

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)



4. Bahwa pada saat membuat membuat Surat Akta Pengikatan Jual Beli (*Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04,- Tahun 2018* (vide bukti P-4)) antara Tergugat dengan Penggugat, dan juga membuat Surat Akta Kuasa Menjual (*Surat Akta Kuasa Menjual Nomor : 05,- Tahun 2018* (vide bukti P-5)) antara Tergugat dengan Penggugat pada Kantor Notaris ABU TASAR, SH., M.Kn, yang beralamat kantor di Jalan Lintas Timur No. 908, Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan- Provinsi Riau (sebagaimana tertera pada poin ke-3 tersebut diatas), pada halaman 1 (satu) didalam isi Surat Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Akta Kuasa Menjual terdapat Nama/Identitas Tergugat yang pada intinya tertulis **"BOROHIM PULUNGAN atau disebut juga BRAHIM, atau disebut juga IBRAHIM lahir di Tapanuli Selatan, tanggal dua bulan April tahun seribu sembilan ratus enam puluh delapan (02-04-1968), Warga Negara Indonesia, Karyawan BUMN, bertempat tinggal di Kabupaten Rokan Hilir, Dusun Tanah Putih, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Desa Pasir Putih Utara, Bagas Sinembah, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 1407050204680008"**;
5. Bahwa terhadap perbedaan nama/Identitas Tergugat yang tertera pada KTP Tergugat (vide bukti P-1) atas Nama **BOROHIM PULUNGAN**, dengan Surat Sertipikat Hak Milik Tergugat No. 188 Tahun 1996 (vide bukti P-2) dengan Nama **BRAHIM**, Tergugat berjanji kepada Penggugat akan bertanggung jawab dan menyelesaikannya hingga sampai melakukan Balik Nama Sertifikat Tanah ke atas nama Penggugat;
6. Bahwa hingga tahun 2022 Tergugat tidak pernah melakukan / memenuhi janjinya kepada Penggugat, namun Penggugat tetap menunggu janji yang pernah dikatakan oleh Tergugat;
7. Bahwa semenjak Penggugat membeli tanah tersebut (sebagaimana tertera pada poin ke-3 tersebut diatas) dari Tergugat, Penggugat telah memiliki dan menguasai tanah tersebut sampai dengan sekarang (tahun 2022).
8. Bahwa sekira tanggal 22 Agustus 2022, Penggugat ingin membalik nama sertifikat tanah dengan luas 5.000 M2 (Lima ribu meter persegi) berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 188 Tahun 1996 (vide bukti P-2) yang ia beli dari Tergugat (sebagaimana tertera pada poin ke-3 tersebut diatas) ke atas nama Penggugat, namun hal tersebut tidak bisa dilaksanakan dikarenakan Sertifikat Hak Milik tersebut (sebagaimana tertera pada poin ke-2, poin ke-3, dan poin ke-4 diatas) masih atas nama Pihak Tergugat dan hingga saat diajukannya Gugatan ini, keberadaan Pihak Tergugat tidak diketahui secara pasti dimana ia berada;
9. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk melakukan balik nama Sertifikat Tanah tersebut (vide bukti P-2) keatas nama Penggugat dengan cara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendatangi Kantor BPN Kabupaten Siak, namun Pihak BPN Kabupaten Siak tidak mau melakukan balik nama Sertifikat Tanah yang dimaksud - Penggugat (vide bukti P-2) keatas nama Penggugat dan menyarankan untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura;

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik tanah yang sah pada saat ini dikarenakan tidak dapat membaliknamakan Sertifikat tanah yang dimaksud (vide bukti P-2) keatas nama Penggugat;

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura yang menangani perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum terhadap Jual beli Tanah yang telah dilakukan oleh TERGUGAT Kepada PENGGUGAT;
3. Menyatakan secara hukum bahwa tanah yang bersertifikat Hak Milik No. 188 Tahun 1996 atas nama **BRAHIM (TERGUGAT)**, atau disebut juga **BOROHIM PULUNGAN**, atau disebut juga **IBRAHIM** (Berdasarkan KTP, NIK : 1407050204680008, berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 188 Tahun 1996, Berdasarkan Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04,- Tahun 2018, dan Surat Akta Kuasa Menjual Nomor : 05,- Tahun 2018) tersebut adalah sah secara hukum milik **RUSDIATI (PENGUGAT)**;
4. Memerintahkan kepada BPN Kabupaten Siak (Turut Tergugat) untuk segera membalik namakan Surat Sertipikat Hak Milik No. 188 Tahun 1996 atas nama **BRAHIM (TERGUGAT)**, atau disebut juga **BOROHIM PULUNGAN**, atau disebut juga **IBRAHIM** (Berdasarkan KTP, NIK : 1407050204680008, berdasarkan SERTIPIKAT HAK MILIK No. 188 Tahun 1996, Berdasarkan Surat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04,- Tahun 2018, dan Surat Akta Kuasa Menjual Nomor : 05,- Tahun 2018) tersebut kepada **RUSDIATI (PENGUGAT)**;
5. Membebankan biaya perkara ini kepada PENGGUGAT;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;

Subsidiar:

Seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan suratnya tanggal 03 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Majelis Hakim, menyatakan mencabut perkara gugatan tersebut dengan alasan akan melakukan Mediasi di luar pengadilan;



Menimbang, bahwa terhadap permohonan pencabutan gugatan tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) maupun *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg), sebagai pedoman Hukum Acara Perdata di Indonesia, tidak mengatur soal pencabutan gugatan. Karena kekosongan tersebut, perlu dicari landasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Landasan hukum yang dianggap valid terdiri dari:

1. Pasal 271 dan Pasal 272 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv);

Meskipun Rv tidak berlaku, dalam masalah tertentu masih perlu dipedomani sesuai dengan prinsip *process doelmatigheid* (kepentingan beracara) atau *process orde* (ketertiban beracara) apabila tentang hal itu tidak diatur dalam HIR dan RBg;

2. Yurisprudensi;

Selain ketentuan Pasal 271 dan 272 Rv, Hakim dapat mempergunakan yurisprudensi sebagai pedoman atau rujukan. Meskipun di Indonesia tidak menganut sistem preseden, hal itu tidak melarang hakim mengikuti putusan peradilan terdahulu (*previous decision*) secara liberal dan rasional;

Menimbang, bahwa pencabutan gugatan merupakan hak yang melekat pada diri Penggugat. Terkait hal ini, soal pencabutan gugatan selama pemeriksaan belum berlangsung (hal. 82-83), penerapannya berpedoman pada ketentuan Pasal 271 Rv alinea pertama, yang menegaskan "*Penggugat dapat mencabut perkaranya, asal hal itu dilakukan sebelum Tergugat menyampaikan jawaban*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Nomor 1841 K/Pdt/1984 ditegaskan "*Selama proses pemeriksaan perkara di persidangan belum berlangsung, Penggugat berhak mencabut gugatan tanpa persetujuan Tergugat*";

Menimbang, bahwa pencabutan gugatan tersebut disampaikan oleh Penggugat sebelum Tergugat menyampaikan jawabannya, oleh karena itu tidak diperlukan persetujuan dari Pihak Tergugat perihal permohonan pencabutan gugatan ini;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan dan alasan tersebut, Majelis Hakim berpendapat permohonan pencabutan tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan pencabutan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa demi kepastian dan pelayanan hukum yang baik, tindakan administrasi yustisial yang harus dilakukan Majelis Hakim adalah memerintahkan Panitera atau wakilnya yang sah untuk melakukan pencoretan perkara dari buku register;

Menimbang, bahwa Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura telah mengeluarkan biaya selama proses administrasi perkara ini dimulai dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran perkara hingga pernyataan dicabutnya gugatan ini, yang rinciannya akan disebutkan pada halaman akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa Pasal 272 Rv mengatur "*pihak yang mencabut gugatannya berkewajiban membayar biaya perkara*", maka dengan demikian biaya yang telah dikeluarkan dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat Pasal 271 dan Pasal 272 Rv, Yurisprudensi, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan gugatan tersebut;
2. Menyatakan gugatan yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dengan Nomor Register 49/Pdt.G/2022/PN Sak, dicabut oleh Penggugat;
3. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura atau wakilnya yang sah untuk melakukan pencoretan perkara Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Sak dari buku register;
4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sejumlah Rp782.000,00 (tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, pada hari Selasa, tanggal 03 Oktober 2022, oleh kami, Ade Satriawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Tofri Dendy Baginda Sitorus, S.H. dan Mega Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Sak tanggal 05 September 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Desi Yulianda, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tofri Dendy Baginda Sitorus, S.H., M.H.

Ade Satriawan S.H., M.H.

Mega Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Desi Yulianda, S.H.

Halaman 6 dari 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2022/PN Sak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan	:	Rp632.000,00;
4. PNPB Panggilan	:	Rp 40.000,00;
5. PNPB Pencabutan	:	Rp 10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
7. Materai	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp782.000,00;

(tujuh ratus delapan puluh dua ribu rupiah)