



**P U T U S A N**  
**Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ABIB MUSTOFA**, bertempat tinggal di Buatan Baru, RT/RW 008/003, Desa Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak. Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel Sandi Giardo Purba., S.H., M.H., Advokat yang berkantor di Jl. Soekarno-Hatta No. 11c Lt. 2, Tuahmadani, Pekanbaru. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2023 yang telah didaftarkan pada Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura dengan Nomor: 19/SK/K/2023/PN Sak pada tanggal 27 Januari 2023, sebagai Penggugat;

Lawan:

**SUGINO**, bertempat tinggal di RT/RW 009/003, Desa Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak. Riau. (alamat dan tempat tinggal sekarang tidak diketahui lagi), sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura pada tanggal 13 Februari 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**A. Objek Sengketa:**

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah Peralihan Hak Milik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau;

**B. Kedudukan Para Pihak:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat dan Penggugat memiliki hubungan hukum jual-beli atas objek jual-beli berupa sebidang tanah yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino/Tergugat;
2. Bahwa Penggugat adalah warga negara Indonesia yang dalam hubungan jual-beli tersebut bertindak dan berkedudukan sebagai pembeli; dan
3. Bahwa Tergugat adalah warga negara Indonesia yang dalam hubungan jual-beli tersebut bertindak dan berkedudukan sebagai penjual;

## C. Kronologi:

1. Bahwa Tergugat dahulunya merupakan pemilik sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau;
2. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2012 di Buatan Baru telah terjadi kesepakatan dalam hubungan jual-beli antara Tergugat dan Penggugat atas sebidang tanah milik Tergugat, yang mana dalam jual-beli tersebut Penggugat menyerahkan uang pembayaran atas tanah milik Tergugat senilai Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) dan Tergugat menyerahkan sebidang tanah beserta Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 kepada Penggugat;
3. Bahwa jual-beli yang dilakukan antara Tergugat dan Penggugat diketahui oleh saksi-saksi yaitu, Hartoyo, Sukimin, Sunarto, Komsidah sebagaimana diterangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 12 Maret 2012. Secara lisan, terdapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat untuk secara bersama-sama melakukan pengurusan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 yang masih atas nama Tergugat;
4. Bahwa setelah terjadinya jual-beli antara Tergugat dan Penggugat, sebidang tanah tersebut digarap, diusahakan, dikelola, dan dikuasai secara utuh oleh Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan. Namun jual-beli atas tanah tersebut yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat hanya jual-beli di bawah tangan dan belum pernah dibuatkan akta jual-beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak



(PPAT), hal tersebut disebabkan ketidakmampuan akibat minimnya biaya untuk melakukan pengurusannya;

5. Bahwa saat ini, Penggugat hendak mengurus proses balik nama atas peralihan hak atas sebidang tanah di atas namun hal tersebut terhambat akibat tidak diketahuinya lagi keberadaan Tergugat dan Ahli Warisnya yang akan membubuhkan tanda tangan sebagai bentuk persetujuan dalam akta jual-beli yang di buat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat ataupun Ahli Warisnya akan tetapi tidak berhasil menemukan alamat maupun domisili Tergugat ataupun Ahli Warisnya hingga gugatan ini diajukan, alamat maupun domisili Tergugat ataupun Ahli Warisnya tidak diketahui lagi;
7. Bahwa Penggugat berkeinginan melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak sebagai lembaga negara yang berwenang untuk itu memerlukan Putusan Pengadilan Negeri Siak yang mengesahkan peralihan hak atas sebidang tanah dari Tergugat ke Penggugat, hal tersebut dilakukan karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat (Sugino);
8. Bahwa Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat, serta guna melindungi hak-hak perdata Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat yang beritikad baik, maka dengan gugatan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Siak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menyatakan peralihan hak sebidang tanah tersebut yang dilakukan melalui proses jual beli adalah sah milik Penggugat serta memberikan izin untuk membalik namakan sertifikat sebidang tanah tersebut kepada Nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan di atas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Siak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**-MENGADILI-**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah jual-beli berdasarkan kuitansi antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 12 Maret 2012 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat;
5. Mengizinkan Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;

#### Subsider:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat telah datang menghadap sendiri dalam persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak tanggal 15 Februari 2023, tanggal 22 Februari 2023, dan tanggal 21 Maret 2023, Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 05.11.79.02.1.01010 tercatat atas nama Sugino tertanggal 3 Oktober 1994, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No: 004/KAM-BB/UM/SUKET/I/23/030 tanggal 26 Januari 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Wilayah Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/I/23/008 tanggal 12 Januari 2023, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 004/KAM.BB/UM/SKAW/I/2023/012 tanggal 12 Januari 2023, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Abib Mustofa, S,Pd.I NIK:1408070102890001, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No. 1408070811160004 tanggal 14-07-2022 atas nama Kepala Keluarga Abib Mustofa, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Anggota Koperasi tanggal 5 Januari 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Anggota Kelompok Tani Sumber Rezeki tanggal 5 Januari 2023, diberi tanda P-9;

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

1. Saksi Sunarto dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat;
  - Bahwa Saksi ikut menandatangani jual beli tersebut;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
  - Bahwa selain Penggugat tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut;

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut terletak di SP 10 Desa Buatan Baru Kecamatan Kerinci Kanan;
  - Bahwa tanah tersebut seluas 2 (dua) hektar;
  - Bahwa tanah tersebut saat ini ditanami sawit;
  - Bahwa sebelah selatan berbatasan dengan Sukimin, sebelah utara dengan Abib, sebelah timur dengan Komsidah, dan sebelah barat berbatasan dengan Sunarto;
  - Bahwa Penggugat tidak pernah menjual bagian tanah tersebut kepada orang lain;
2. Saksi Sukimin dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat;
  - Bahwa Saksi ikut menandatangani jual beli tersebut;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
  - Bahwa selain Penggugat tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut;
  - Bahwa tanah tersebut terletak di SP 10 Desa Buatan Baru Kecamatan Kerinci Kanan;
  - Bahwa tanah tersebut seluas 2 (dua) hektar;
  - Bahwa tanah tersebut saat ini ditanami sawit;
  - Bahwa sebelah selatan berbatasan dengan Sukimin, sebelah utara dengan Abib, sebelah timur dengan Komsidah, dan sebelah barat berbatasan dengan Sunarto;
  - Bahwa Penggugat tidak pernah menjual bagian tanah tersebut kepada orang lain;
3. Saksi Rustam dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi sebagai ketua kelompok tani hamparan 82 Sumber Rezeki dimana Penggugat sebagai salah satu anggotanya;
  - Bahwa Penggugat dengan Tergugat datang kepada Saksi perihal jual beli tanah yang semula milik Tergugat;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat;
  - Bahwa ditentukan oleh kelompok tani apabila terjadi jual beli maka penjual dan pembeli harus datang kepada ketua kelompok tani, kemudian uang kas dikembalikan kepada penjual, dan penjual harus membantu perbaikan jalan

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak



berupa batu, oleh karena itu saat terjadi jual beli Penggugat dan Tergugat mendatangi Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat tanggal 9 Juni 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pihak Penggugat menyatakan lokasi tanah yang menjadi objek perkara terletak di Kampung Buatan Baru, Kec. Kerinci Kanan, Kab. Siak Provinsi Riau;
- Bahwa luas tanah 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi;
- Bahwa pihak Penggugat menyatakan lahan objek perkara tersebut sebelah Timur berbatasan dengan Komsidah/Syaironi, sebelah utara berbatasan dengan Hartoyo, sebelah Selatan berbatasan dengan Mat Asrar/Sukimin dan sebelah barat berbatasan dengan Sunarto;
- Bahwa tanah tersebut ditanami tanaman kelapa sawit;
- Bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut;
- Bahwa luas lahan tersebut adalah 400 (empat ratus) meter x 50 (lima puluh) meter;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka 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 pada pokoknya adalah Penggugat bermaksud melakukan balik nama pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1010 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak dengan dasar telah dilakukan jual beli tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi dari Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012;

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak



bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyatakan “Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan petitum-petitim yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti-bukti tersebut Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya”, oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan dikabulkan atau tidaknya petitum lain dari gugatan Penggugat, maka petitum tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan pada bagian akhir putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini”, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak diperlukan karena surat-surat tersebut telah diterima sebagai alat bukti yang sah dan dapat mendukung pembuktian dari Penggugat sepanjang dapat ditunjukkan aslinya, selain itu tidak terdapat urgensi untuk menyatakan sah dan berharga karena tidak diperlukan suatu proses penyitaan yang berujung eksekusi terhadap surat-surat tersebut, sehingga petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sah jual-beli berdasarkan kuitansi antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 12 Maret 2012 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:





Menimbang, bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan sesuatu yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli, hal tersebut berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyatakan “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 antara Penggugat dan Tergugat, bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 05.11.79.02.1.01010 tercatat atas nama Sugino tertanggal 3 Oktober 1994, dan bukti surat bertanda P-4 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Wilayah Nomor: 004/KAM-BB/UM/SKAW/I/23/008 tanggal 12 Januari 2023, yang diperkuat oleh saksi Sunarto dan saksi Sukimin pada pokoknya menerangkan “bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat, bahwa Saksi ikut menandatangani jual beli tersebut, bahwa Penggugat membeli tanah tersebut seharga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), bahwa tanah tersebut terletak di SP 10 Desa Buatan Baru Kecamatan Kerinci Kanan, bahwa tanah tersebut seluas 2 (dua) hektar” serta saksi Rusman pada pokoknya menerangkan “bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat”, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 12 Maret 2012 telah terjadi jual beli antara Sugino dengan Abib Mustofa atas tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Kampung Buatan Baru Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak yang dahulu terletak di Desa Kerinci Kanan Kecamatan Siak Kabupaten Siak Provinsi Riau sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 1010 atas nama pemegang hak Sugino dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian, untuk dapat sah atau tidaknya jual beli tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 (*vide* bukti surat bertanda P-2), dan Sertipikat Hak Milik No. 1010 (*vide* bukti surat bertanda P-1) berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang menegaskan tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:

Bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersepakat untuk melakukan jual beli atas tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Buatan Baru Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak yang dahulu terletak di Desa Kerinci Kanan Kecamatan Siak Kabupaten Siak Provinsi Riau sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 1010 atas nama pemegang hak Sugino dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);

2. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

Bahwa kecakapan meliputi tentang hal layak atau tidaknya seseorang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, yang mana dalam perkara *a quo* tidak ada suatu hal yang menunjukkan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat pada saat membuat perjanjian dikategorikan sebagai orang-orang dewasa yang tidak cakap hukum;

3. Adanya objek tertentu:

Bahwa dalam perjanjian tersebut telah nyata yang menjadi objek adalah tanah seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi yang terletak di Kampung Buatan Baru Kecamatan Kerinci Kanan Kabupaten Siak yang dahulu terletak di Desa Kerinci Kanan Kecamatan Siak Kabupaten Siak Provinsi Riau sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 1010 atas nama pemegang hak Sugino;

4. Adanya suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa maksud dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat adalah jual beli tanah, yang mana jual beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai syarat sah perjanjian angka 1 (satu) dan 2 (dua) merupakan syarat subjektif yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perikatan tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat sah perjanjian angka 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan syarat objektif yang apabila tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak ditemukan adanya keadaan yang mengakibatkan keadaan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, sehingga jual beli sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 12 Maret 2012 sebagaimana tercantum dalam bukti surat bertanda P-2, dinyatakan sah dan mengikat bagi Para Pihak sebagai undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut terhadap petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) dari gugatan Penggugat yang memohon supaya “Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan No: 004/KAM-BB/UM/SUKET//23/030 tanggal 26 Januari 2023, dan bukti surat bertanda P-9 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Anggota Kelompok Tani Sumber Rezeki tanggal 5 Januari 2023, yang diperkuat dengan keterangan saksi Sunarto dan saksi Sukimin pada pokoknya menerangkan “bahwa selain Penggugat tidak ada pihak lain yang menguasai tanah tersebut, bahwa tanah tersebut saat ini ditanami sawit”, dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa Penggugat menguasai tanah tersebut dan diatas tanah tersebut ditanami tanaman kelapa sawit, sehingga diperoleh fakta bahwa saat ini Penggugat menguasai tanah yang menjadi objek dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek tanah sebagaimana tercantum dalam bukti surat bertanda P-1 berupa fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 05.11.79.02.1.01010 tercatat atas nama Sugino tertanggal 3 Oktober 1994, dan jual beli tersebut telah dinyatakan sah sebagaimana dipertimbangkan sebelumnya dan Penggugat telah secara nyata menguasai tanah tersebut, maka hak atas tanah tersebut telah beralih menjadi milik Penggugat, meskipun sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat, dengan demikian petitum angka 4 (empat) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengizinkan Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.11.79.02.1.01010 atas nama Sugino, seluas 20.000 M<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan,

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak

#### 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

Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak”, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa agar apa yang menjadi tujuan pokok gugatan Penggugat dapat dilaksanakan sehingga gugatan Penggugat tidak sia-sia dan untuk menyempurnakan proses peralihan hak atas tanah kepada Penggugat, apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 55 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya”, kemudian lebih lanjut dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa “Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”, perubahan data pemegang hak bukanlah hal yang bertentangan dengan hukum, maka petitum angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dengan *verstek*, sehingga petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang memohon supaya “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” haruslah ditolak, sehingga gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, akan tetapi oleh karena Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya, maka beralasan apabila biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-5, P-6, P-7 dan P-8 yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut harus dikesampingkan karena tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah jual-beli berdasarkan kuitansi antara Tergugat dengan Penggugat pada tanggal 12 Maret 2012 atas sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1010 atas nama Sugino, seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
4. Menyatakan sebidang tanah milik Tergugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1010 atas nama Sugino, seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat;
5. Mengizinkan Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1010 atas nama Sugino, seluas 20.000 (dua puluh ribu) meter persegi sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 9789/94 tanggal 03 Oktober 1994 yang terletak di Kampung Buatan Baru, Kecamatan Kerinci Kanan, Kabupaten Siak yang dahulunya Desa Kerinci Kanan, Kecamatan Siak, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Siak;
6. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.348.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Siak Sri Indrapura, pada hari Selasa, tanggal 4 Juli 2023, oleh kami, Mega Mahardika, S.H., sebagai Hakim Ketua, Novita Megawaty Aritonang, S.H., dan Rina Wahyu Yulianti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Sak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum, dengan dihadiri oleh Adinan Syafrizal S., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Novita Megawaty Aritonang, S.H.

Mega Mahardika, S.H.

Rina Wahyu Yulianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Adinan Syafrizal S., S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2.	ATK	:	Rp	50.000,00
3.	Panggilan	:	Rp	225.000,00
4.	PNBP Panggilan	:	Rp	10.000,00
5.	Pemeriksaan setempat	:	Rp	978.000,00
6.	PNBP pemeriksaan setempat	:	Rp	10.000,00
7.	Sumpah	:	Rp	25.000,00
8.	Redaksi	:	Rp	10.000,00
9.	Meterai	:	Rp	10.000,00
	Jumlah			<u>Rp1.348.000,00</u>