



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**MARMAN**, lahir di Grobogan, tanggal 10 Juni 1969, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Pedagang, Agama Islam, alamat di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa kelapa Patih jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **AFRIZAL, M.H., HENDRI IRAWAN, M.H., NUR'AINI, S.H., NURAENI HABIBAH, S.H., dan A. HAFFI MUAMMAR, S.H.**, Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "**AFRIZAL & REKAN**" beralamat di Jalan Subrantas (seberang Kantor Pengadilan Agama Tembilahan), Kelurahan Tembilahan Hilir, Kabupaten Indragiri Hilir, Propinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tembilahan pada tanggal 17 Oktober 2024, di bawah register nomor 193/SK/10/2024/PN Tbh, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

### LAWAN

**ADI WIYONO**, umur 69 tahun, pekerjaan pedagang, alamat dahulu di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa kelapa Patih jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang jelas dan pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

### Dan

**Kementerian dan Tata Ruang / Kantor Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Riau cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir** yang beralamat di Jalan Kembang No. 52 Kelurahan Tembilahan Hilir, Kecamatan Tembilahan, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **RENDY DEPALMA, S.H., FUAT KHAFIDI, S.H., M.Kn., SUNARDI, S.H., AMBARA SUKMA, S.H.**,

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**GEORGE RAYMOND SIBARANI, S.H., SHINTA ALVIONITA, S.H., dan RULLY SUGANDA**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 843.1/Sku-14.04.MP.02.01/X/2024 tanggal 9 Oktober 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tembilahan pada tanggal 17 Oktober 2024, di bawah register nomor 194/SK/10/2024/PN Tbh, selanjutnya disebut sebagai **Turut 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 30 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tembilahan pada tanggal 3 Oktober 2024 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah warga Negara Indonesia berdasarkan NIK:1404161006690002.
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli sebidang tanah berdasarkan kwitansi Perjanjian Jual Beli tanah tertanggal 10 Desember 2008.
3. Bahwa jual beli tersebut atas sebidang tanah yang sudah bersertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO (Tergugat) dengan surat ukur tanggal 24 Desember 1999 No 497/1999 dan luas 500 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau. Selanjutnya disebut sebagai objek perkara.
4. Bahwa objek perkara tersebut telah dikuasai oleh Penggugat sejak bulan Desember 2008 sampai dengan sekarang dan tidak ada keberatan dari pihak manapun serta dikuatkan oleh Surat Pernyataan Penguasaan lahan nomor 069/KPJ/V/2024 dari Kepala Desa Kelapa Patih Jaya tertanggal 18 Mei 2024.
5. Bahwa saat ini Penggugat hendak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 497 terhadap objek perkara atas nama ADI WIYONO (Tergugat) dari Turut Tergugat, menjadi atas nama Penggugat (**MARMAN**).
6. Bahwa setelah menandatangani perjanjian jual beli objek perkara, Tergugat dan keluarga pergi balik kampung ke Pulau Jawa, sampai

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang tidak diketahui alamatnya, begitu juga dengan alamat keluarganya. Hal tersebut dikuatkan oleh Surat Keterangan Nomor 149/KPJ/VII/2024 dari Kepala Desa Kelapa Patih Jaya tertanggal 19 Juli 2024.

7. Bahwa Penggugat sudah tidak mengetahui lagi alamat dan keberadaan Tergugat meskipun telah Penggugat telusuri, hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya, padahal dalam proses pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 497, Turut Tergugat mensyaratkan adanya akta jual beli dengan bertanda tangan Tergugat dikarenakan sertifikat No. 497 masih tercatat atas nama Tergugat, guna pemenuhan prosedur administrasi. Akibat dari tidak diketahuinya alamat dan keberadaan Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan lain atas tanah objek perkara

8. Bahwa perbuatan Tergugat meninggalkan alamat sebelumnya dan tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya tanpa terlebih dahulu menyelesaikan kewajibannya merupakan suatu perbuatan yang sangat merugikan Penggugat dan menciderai nilai-nilai keadilan Penggugat sehingga menimbulkan kerugian terhadap penggugat atas jual beli objek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 497 yang sampai saat ini tidak dapat dibalik nama dan/atau dilakukan pengalihan hak lainnya, sehingga dapatlah dikatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.

9. Bahwa dikarenakan Penggugat membeli tanah objek perkara dari Tergugat dan sewaktu Tergugat masih tinggal di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau tidak membantu Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama Tergugat ke atas nama Penggugat maka patutlah Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan melawan Hukum.

10. Bahwa perbuatan hukum Tergugat menjual objek perkara kepada Penggugat adalah berdasarkan itikad baik, tidak ada unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum perbuatan jual beli tertanggal 10 Desember 2008 atas Sertifikat Hak Milik No. 497 dari Turut Tergugat, atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau.

**11.** Bahwa dikarenakan Penggugat memperoleh secara sah dan tidak bertentangan dengan hukum atas objek perkara atau sebidang tanah dan bangunan di atasnya atas Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan objek perkara adalah sah milik Penggugat.

**12.** Bahwa oleh karenanya, melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi, memastikan pemenuhan hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO (tergugat) dengan luas 500 M<sup>2</sup>. Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum penguasaan tanah berikut Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama Tergugat/ADI WIYONO yang selama ini di tangan Penggugat, sehingga dapat dijadikan alas hak pengurusan balik nama dan/atau peralihan hak lainnya melalui Turut Tergugat.

**13.** Bahwa selanjutnya agar Turut tergugat mengetahui bahwa Tergugat tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan objek perkara dan surat tanah objek perkara tersebut sudah lama dalam penguasaan Penggugat dan agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu atas objek perkara Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Para Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Negeri Tembilahan menunjukkan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini, dan Majelis yang ditunjuk mohon memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

#### **MENGADILI**

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat (**MARMAN**) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli Penggugat atas tanah objek perkara dari ADI WIYONO dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Desember 2008..
3. Menyatakan sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat.
4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu atas tanah objek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> menjadi atas nama **MARMAN** (Penggugat).
6. Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan tanggal 17 Oktober 2024 untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, kemudian setelah meneliti relaas panggilan melalui surat tercatat terhadap Tergugat tanggal 3 Oktober 2024, Majelis Hakim berpendapat bahwa relaas panggilan tersebut tidak sah karena tidak disampaikan oleh Pihak PT Pos Indonesia kepada Tergugat secara langsung, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim memerintahkan kepada Jurusita untuk kembali memanggil Tergugat melalui surat tercatat;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan berikutnya tanggal 7 November 2024, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, kemudian setelah meneliti relaas panggilan melalui surat tercatat terhadap Tergugat tanggal 17 Oktober 2024, Majelis Hakim berpendapat

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa relaas panggilan tersebut tidak sah karena tidak disampaikan oleh Pihak PT Pos Indonesia kepada Tergugat secara langsung atau Pemerintah Desa bila tidak diketahui keberadaannya, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim memerintahkan kepada Jurusita untuk kembali memanggil Tergugat melalui surat tercatat;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan berikutnya tanggal 18 November 2024, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, kemudian setelah meneliti retur relaas panggilan melalui surat tercatat terhadap Tergugat tanggal 7 November 2024, PT Pos Indonesia menerangkan bahwa tidak lagi bertempat tinggal di alamat tersebut dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim memerintahkan kepada Jurusita untuk kembali memanggil Tergugat melalui pemanggilan umum di Papan Pengumuman pada Kantor Bupati Indragiri Hilir;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan berikutnya tanggal 26 November 2024, untuk Penggugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat kembali tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, kemudian setelah meneliti relaas panggilan melalui pemanggilan umum di Papan Pengumuman pada Kantor Bupati Indragiri Hilir terhadap Tergugat tanggal 18 November 2024, Majelis Hakim berpendapat bahwa panggilan tersebut telah disampaikan secara sah dan patut, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah mengabaikan haknya untuk memberikan jawaban dan mengajukan bukti-bukti dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dikarenakan dalam persidangan pihak Penggugat dan Turut Tergugat telah hadir, sedangkan Tergugat pokok dalam perkara ini tidak hadir, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, Majelis Hakim memberikan penjelasan tentang hak dan kewajiban para pihak terkait persidangan secara elektronik dan untuk pelaksanaan sidang secara elektronik kemudian Majelis Hakim meminta persetujuan dari Kuasa Penggugat dan Turut Tergugat;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



Menimbang, bahwa atas penjelasan dan permintaan persetujuan untuk persidangan dilakukan secara elektronik, Para Pihak menyetujui untuk persidangan dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Kuasa Penggugat tersebut Turut Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan jawaban dan hanya ingin melampirkan alat bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama **MARMAN**, yang diberi tanda **P-1**.
2. Fotocopi kwitansi pembayaran jual beli sebidang tanah dengan SHM, atas nama **ADI WIYONO**, tertanggal 10 Desember 2008, yang diberi tanda **P-2**.
3. Fotocopi Buku Tanah dan Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 497, atas nama pemegang Hak **ADI WIYONO**, yang diberi tanda **P-3**.
4. Fotocopi Surat Pernyataan Penguasaan Lahan, Nomor: 069/KPJ/V/2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kelapa patih Jaya, tertanggal 18 Mei 2024, yang diberi tanda **P-4**.
5. Fotocopi Surat Keterangan Ghaib, Nomor:149/KPJ/VII/2024, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kelapa Patih Jaya, tertanggal 19 Juli 2024 yang diberi tanda **P-5**.
6. Fotocopi peta lokasi objek perkara yang diberi tanda **P-6**.

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang dan dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Riyono**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sebagai sesama warga transmigran dengan saksi;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, awalnya Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat tapi saat akan melakukan balik nama



sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir, Penggugat gagal dikarenakan Penggugat tidak memiliki Akta Perjanjian jual beli sehingga saat ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat;

- Bahwa saksi tidak tau keberadaan Tergugat karena setelah Tergugat menjual tanah miliknya ke Penggugat, Tergugat dan keluarganya meninggalkan Desa Kelapa Patih Jaya dan kembali pulang ke kampung halamannya di Pulau Jawa dan sampai dengan saat ini tidak diketahui lagi dimana Tergugat maupun keluarga dari Tergugat berada dan bertempat tinggal dan Tergugat juga tidak pernah kembali lagi ke Desa Kelapa Patih Jaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, lokasi tanah milik Penggugat tersebut berada di Desa Kelapa Patih Jaya Kecamatan Teluk Belengkong dulunya termasuk Kecamatan Kateman tapi sejak tahun 2000, masuk ke wilayah Teluk Belengkong;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1997;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2009 dan sejak itulah Penggugat mulai menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat tersebut luasnya sekitar 500 M<sup>2</sup>;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada orang yang keberatan selama Penggugat menguasai lahan tersebut;
- Bahwa rumah Saksi lumayan jauh dengan tanah milik Penggugat, tapi masih dalam satu desa yang sama;
- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut berada di tengah-tengah desa;

**2. Gusmin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sebagai sesama warga transmigran dengan saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, awalnya Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat tapi saat akan melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir, Penggugat gagal dikarenakan Penggugat



tidak memiliki Akta Perjanjian jual beli sehingga saat ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama Tergugat;

- Bahwa saksi tidak tau keberadaan Tergugat karena setelah Tergugat menjual tanah miliknya ke Penggugat, Tergugat dan keluarganya meninggalkan Desa Kelapa Patih Jaya dan kembali pulang ke kampung halamannya di Pulau Jawa dan sampai dengan saat ini tidak diketahui lagi dimana Tergugat maupun keluarga dari Tergugat berada dan bertempat tinggal dan Tergugat juga tidak pernah kembali lagi ke Desa Kelapa Patih Jaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, lokasi tanah milik Penggugat tersebut berada di Desa Kelapa Patih Jaya Kecamatan Teluk Belengkong dulunya termasuk Kecamatan Kateman tapi sejak tahun 2000, masuk ke wilayah Teluk Belengkong;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 1997;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat pada tahun 2009 dan sejak itulah Penggugat mulai menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah milik Penggugat yang dibeli dari Tergugat tersebut luasnya sekitar 500 M<sup>2</sup>;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tidak ada orang yang keberatan selama Penggugat menguasai lahan tersebut;
- Bahwa rumah Saksi lumayan jauh dengan tanah milik Penggugat, tapi masih dalam satu desa yang sama;
- Bahwa tanah milik Penggugat tersebut berada di tengah-tengah desa;

Menimbang bahwa meskipun tidak mengajukan jawaban, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 497, atas nama pemegang Hak ADI WIYONO, yang diberi tanda **TT-1**.
2. Fotocopi Surat Ukur, Nomor 497/1999, dari Buku Tanah Hak Milik Nomor 497, tertanggal 24 Desember 1999, yang diberi tanda **TT-2**;

Menimbang bahwa fotocopi bukti surat tersebut telah dinazegelen oleh pejabat yang berwenang dan dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat menjadi alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat secara tegas di persidangan menyatakan tidak mengajukan saksi :



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menawarkan kepada pada Pihak untuk melakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara namun baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak akan melakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa setelah pembuktian dirasa cukup maka pemeriksaan dinyatakan selesai, selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyampaikan kesimpulannya secara lisan pada persidangan;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Riyono dan Saksi Gusmin yang telah di periksa dan didengarkan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat TT-1 sampai dengan bukti surat TT-2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka dapat ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa pada 10 Desember 2008, Penggugat telah membeli sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atas nama Tergugat, yang terletak di Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir, dengan harga sejumlah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah milik Tergugat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) masih atas nama Tergugat maka Penggugat berkeinginan untuk melakukan



balik nama atas nama Penggugat, namun sampai saat ini keberadaan Tergugat sudah tidak diketahui lagi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Gugatan Penggugat, yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sebagai berikut :

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik tanah objek perkara *a quo*?
2. Apakah benar perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat adalah pemilik obyek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 16 Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

(1) Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) ialah:

- a. Hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53;

Menimbang, bahwa selain hal-hal tersebut di atas, terdapat pula hak penguasaan atas tanah yang dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umunya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai tersebut, tidak menyerahkan kepada pihak lain, dan sebagainya;

Menimbang, bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki tersebut;



Menimbang, bahwa Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan yang dimaksud dengan bezit atau penguasaan adalah kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa fotokopi KTP atas nama Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut adalah bukti yang menyatakan identitas Penggugat benar sesuai dengan surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-2 berupa Kwitansi pembayaran atas nama Tergugat, bukti surat P-4 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Lahan Nomor:069/KPJ/V/2024 atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kelapa Patih Jaya dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat telah mampu membuktikan kepemilikannya atas obyek perkara *a quo* berdasarkan jual beli dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat benar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi, *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa apabila diteliti lebih lanjut pasal tersebut di atas, dapat ditemukan bahwa yang menjadi unsur adanya suatu perbuatan melawan hukum adalah harus memenuhi unsur-unsur diantaranya :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya Kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 berupa Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 497 atas nama Tergugat, adalah bukti surat yang menyatakan bahwa obyek perkara *a quo* secara dokumen kepemilikan masih atas nama Tergugat meskipun pada faktanya obyek perkara tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dengan harga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) (vide bukti Surat P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 berupa Surat Keterangan Ghaib, Nomor:149/KPJ/VII/2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kelapa Patih Jaya tertanggal 19 Juli 2024, yang bersesuaian dengan keterangan saksi Riyono dan saksi Gusmin, membuktikan bahwa benar Tergugat tidak lagi berdomisili di Desa Kelapa Patih Jaya dan saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa bukti surat P-6 berupa Peta Lokasi obyek perkara adalah bukti surat yang menunjukkan gambar bentuk dan letak obyek perkara;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat yang meninggalkan Desa Kelapa Patih Jaya sebelum proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dari sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat benar menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa ketidakmampuan Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga berpendapat bahwa alat bukti surat TT-1 sampai dengan TT-2 adalah bukti surat yang sama yang diajukan oleh Penggugat dan telah dipertimbangkan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mampu membuktikan sebagian dalil dalam gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah petitum dalam gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat di angka 1 (satu) "Mengabulkan Gugatan Penggugat (MARMAN) untuk seluruhnya", akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum Penggugat selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat di angka 2 (dua) "Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli Penggugat atas tanah objek perkara dari ADI WIYONO dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Desember 2008", terhadap petitum tersebut Majelis hakim mempertimbangkan dikarenakan dalil penggugat mengenai sah jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) adalah sah menurut

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



hukum sebagaimana pertimbangan diatas maka sudah patut dan beralasan petitum tersebut dikabulkan dengan perubahan amar putusan yang tidak bertentangan dan tidak merubah maksud dan pokok dari Petitum tersebut yang selengkapnya berbunyi sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) "Menyatakan sebidang tanah atas Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kelapa Patih Jaya RT.005 RW.003 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Teluk Belengkong, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau adalah sah milik Penggugat", terhadap petitum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan dikarenakan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) antara Pengugat dan Tergugat telah dinyatakan sah maka Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) sehingga petitum angka 3 dikabulkan dengan perubahan amar putusan yang tidak bertentangan dan tidak merubah maksud dan pokok dari Petitum tersebut yang selengkapnya berbunyi sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) "Menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum", Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan yang merugikan kepentingan hukum Penggugat, maka sudah sepatutnya petitum tersebut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) "Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu atas tanah objek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> menjadi atas nama **MARMAN** (Penggugat)", Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dikarenakan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) antara Pengugat dan Tergugat telah dinyatakan sah maka sudah sepatutnya Turut Tergugat tunduk dengan isi putusan ini dan mencatatkan perubahan nama Sertifikat Hak Milik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) dari sebelumnya atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, sehingga terhadap petitum tersebut sudah sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) "Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini", bahwa sesuai ketentuan di dalam Pasal 192 ayat (1) RBg yang berbunyi "barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam keputusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara" dan oleh karena dalam perkara ini Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Tergugat dibebani biaya perkara, maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 (enam) tersebut beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka terhadap petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat dikabulkan dengan perubahan amar putusan yang tidak bertentangan dan tidak merubah maksud dan pokok dari Petitum tersebut yang selengkapnya berbunyi sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atas nama Adi Wiyono;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah yang berhak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 497 Desa Kelapa Patih Jaya, Kecamatan Kateman, Kabupaten Indragiri Hilir yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hilir dengan luas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atas nama Adi Wiyono;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu atas tanah objek perkara

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh

### 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

berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 497 atas nama ADI WIYONO dengan luas 500 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Rp371.700,00 (tiga ratus tujuh puluh satu ribu tujuh ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tembilahan, pada hari Selasa tanggal 10 Desember 2024, oleh kami, Chandra Ramadhani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Reynaldo Binsar H S, S.H., dan M Alif Akbar Pranagara, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh Iwan Uripno, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tembilahan, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada pada hari Selasa, tanggal 10 Desember 2024.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reynaldo Binsar H S, S.H.,

Chandra Ramadhani, S.H., M.H.,

M Alif Akbar Pranagara, S.H.,

Panitera Pengganti,

Iwan Uripno

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Tbh



Perincian biaya :

Pendaftaran	:	Rp30.000,00
ATK	:	Rp100.000,00
Panggilan	:	Rp136.100,00
PNBP	:	Rp30.000,00
Penggandaan Berkas	:	Rp5.600,00
Petugas Sumpah	:	Rp50.000,00
Materai	:	Rp10.000,00
Redaksi	:	Rp10.000,00
Jumlah	:	<b>Rp371.700,00</b>

**(tiga ratus tujuh puluh satu  
ribu tujuh ratus rupiah)**