



PUTUSAN

Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DIAN HARYANI, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir Duri / 25 Oktober 1972, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, beralamat di Jalan H. M. Nur, RT. 003/RW. 002, Kel. Limbungan, Kec. Rumbai Pesisir, Pekanbaru., dengan ini memberikan dan diwakili oleh Kuasanya : **GILANG RAMADHAN, SH**, dan **FAJRIAH NURUL MAYANG SARI, SH**. Semuanya Advokat / Pengacara pada kantor **GILANG RAMADHAN, SH & PARTNER**, berkantor di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 38, RT 005/RW 004, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **21/SKK/PN/VIII/2022** tanggal 01 Agustus 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, dibawah Nomor Register Nomor 836/SK/Pdt/2022/PN Pbr tanggal 23 Agustus 2022., untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L a w a n :

DEWI BUNGSU, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir Selat Panjang / 21 Agustus 1981, Pekerjaan -, Agama Katolik, beralamat Dahulu beralamat di Jalan Tg. Datuk, RT. 01/RW. 08, Kelurahan Pesisir, Kecamatan Limapuluh, Kota Pekanbaru, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA PEKANBARU, beralamat di Jalan Naga Sakti, Binawidya, Kota Pekanbaru, Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **DEWI PURNAMA JULIANTI, S.SiT., SH., M.Kn., Dkk.**, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan Kantor

Halaman 1 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr



Pertanahan Kota Pekanbaru., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/3340.14.71/VIII/2022 tanggal 25 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, dibawah Nomor Register Nomor 971/SK/Pdt/2022/PN.Pbr., tanggal tanggal 05 Oktober 2022., untuk 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 09 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 11 Agustus 2022 dalam Register Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Kedudukan Para Pihak

Bahwa penggugat adalah pembeli sebidang tanah seluas 161 m2 beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dimana Dewi Bungsu dalam hal ini adalah sebagai Tergugat berkedudukan sebagai penjual.

II. Objek Sengketa

Bahwa Objek Sengketa dalam Gugatan ini adalah sebidang tanah seluas 161 m2 beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan
- Sebelah selatan berbatas dengan NIB 00966
- Sebelah barat berbatas dengan NIB 00967
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan

III. Kronologis

1. Bahwa pada tanggal 12 Desember 2007 Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m2 beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi

Halaman 2 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr



Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan
 - Sebelah selatan berbatas dengan NIB 00966
 - Sebelah barat berbatas dengan NIB 00967
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan
2. Bahwa terhadap jual beli tanah beserta bangunan di atasnya sebagai Objek Sengketa tersebut, Penggugat telah memegang **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) serta menguasai dan menggarap tanah Objek Sengketa sejak jual beli dilakukan ditahun 2007;
 3. Bahwa Penggugat telah menguasai tanah beserta bangunan di atasnya sebagai Objek Sengketa tanpa adanya pihak-pihak yang menghalangi atas penguasaan Objek Sengketa tersebut;
 4. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah/balik nama **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat). Namun diketahui Tergugat atau Ahli Warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaanya, sedangkan dalam proses/balik nama Sertipikat tersebut membutuhkan kehadiran dan tanda tangan dari nama pemegang Sertipikat atau Ahli Warisnya;
 5. Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada Hak Penggugat untuk balik nama **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi terhalang. Maka akibat kekosongan Hukum tersebut Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru guna mendapatkan keadilan dan kepastian Hukum bagi Penggugat termasuk status kepemilikan Objek Sengketa sebagai milik Penggugat;
 6. Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian Hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi Hak Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas tanah beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) yang diperoleh Penggugat dari jual beli dengan Tergugat;
 7. Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mensahkan jual beli tanggal 12

Halaman 3 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr



Desember 2007 agar memiliki kekuatan Hukum tetap dan dapat dijadikan alas Hak pengurusan peralihan Hak/balik nama Sertipikat di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pekanbaru;

8. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) atau Ahli Wsrisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaanya, sementara Sertipikat tersebut saat ini sudah menjadi Hak Milik Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai Pihak perkara Aquo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan Hak/balik nama **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat);
9. Bahwa agar perkara Aquo dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya didalam ketentuan Hukum yang berlaku, maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan Hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara Aquo berkenan memberi amar Putusan sebagai berikut:

PETITUM

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
 - Surat jual beli tanah beserta bangunan di atasnya tertanggal 12 Desember 2007 antara Dian Haryani (Penggugat) dengan Dewi Bungsu (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m2 beserta bangunan diatasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan
 - Sebelah selatan berbatas dengan NIB 00966
 - Sebelah barat berbatas dengan NIB 00967
 - Sebelah timur berbatas dengan Jalan

Adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat

Halaman 4 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr



- Sebidang tanah seluas 161 m2 beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan
- Sebelah selatan berbatas dengan NIB 00966
- Sebelah barat berbatas dengan NIB 00967
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan

Adalah Sah Milik Dian Haryani (Penggugat)

3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang Hak (balik nama) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat);
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat);
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku

SUBSIDER

Apabila Pengadilan Negeri Pekanbaru berpendapat lain mohon memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yang berperkara telah datang menghadap di persidangan, untuk **Penggugat** dan **Turut Tergugat** hadir menghadap masing-masing kuasanya tersebut diatas, sedangkan **Tergugat** tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan, selanjutnya Penggugat membacakan gugatannya sesuai isi gugatan diatas, isi gugatan tersebut dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan Jawaban tertanggal 12 Oktober 2022, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Turut Tergugat pada Tahun 2007 telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1405, Surat Ukur Nomor 00588/2007 Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru an. DEWI BUNGSU seluas 161 M²;
3. Bahwa Hak Milik Nomor 1405 Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru an. DEWI BUNGSU diterbitkan berdasarkan pemisahan Hak Milik Nomor 1345 Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru an. DEWI BUNGSU;
4. Berdasarkan hal tersebut, Sertipikat objek perkara a quo, layanan peralihan dan pembebanan hak yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada :
 - a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 217/Pdt.G/2022/PN Pbr untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1405, terletak di kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Tahun 2007,



diberi tanda P-1;

2. Fotocopy Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Tergugat, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Print out Foto fisik bentuk Objek Sengketa yaitu tanah dan bangunan di atasnya, diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-4 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya. Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi **Syahirwan** dan saksi **Martha Damaris BR Hutapea** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantatahannya, di persidangan Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 1405 Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy Surat Ukur Nomor 00588/2007 Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT-1 sampai dengan TT-2 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya. Turut Tergugat dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 2 November 2022. Dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

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 diatas;

Halaman 7 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr



Menimbang, bahwa inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah agar Majelis Hakim mengesahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tertanggal 12 Desember 2007 antara Dian Haryani (Penggugat) dengan Dewi Bungsu (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m2 beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, berdasarkan Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, agar dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan yang pada pokoknya bahwa Sertifikat objek perkara a quo, layanan peralihan dan pembebanan hak yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg/163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena yang mendalilkan mempunyai suatu peristiwa adalah Penggugat dan gugatan Penggugat dibantah oleh Turut Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 s/d P-4, dan Penggugat dipersidangan menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi **Syahirwan** dan saksi **Martha Damaris BR Hutapea**;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda TT-1 s/d TT-2, namun tidak mengajukan saksi dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti dari Penggugat dan Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan selebihnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat tersebut, karena tanpa dihadiri Tergugat, maka Majelis Hakim akan menilai apakah



gugatan Penggugat berdasarkan hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan apakah jual beli yang didalilkan Penggugat sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P-1** yakni Sertipikat Hak Milik No. 1405, terletak di kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Tahun 2007 yang jika dihubungkan dengan bukti **P-2** yakni Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dalam hal ini Penggugat membuktikan bahwa telah terjadinya jual beli sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat dengan Tergugat serta terhadap jual beli rumah tersebut telah dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat, sehingga nilai pembuktiannya cukup, sebab tidak dibantah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** dan **P-2** tersebut diatas, Penggugat sebagai pembeli telah memegang Sertipikat Hak Milik No. 1405, terletak di kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Tahun 2007 dan hingga saat ini Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat tersebut diatas, Penggugat hendak merubah nama/balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1405, terletak di kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Tahun 2007 yang saat ini masih atas nama Tergugat, menjadi nama Penggugat. namun diketahui hingga saat ini Tergugat ataupun ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun telah Penggugat telusuri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian dan dalil-dalil Penggugat tersebut diatas juga bersesuaian dengan hasil pemeriksaan sidang setempat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi **Syahirwan** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi juga telah bertempat tinggal di sebelah rumah Penggugat sejak tahun 2002 dimana Saksi juga membeli rumah tersebut dengan Tergugat seharga Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dan Saksi mengetahui Penggugat mulai membeli rumah yang menjadi objek sengketa pada tahun 2007 dan menjadi tetangga saksi hingga saat ini, sewaktu rumah Tergugat dibeli Penggugat, keadaan rumah



tersebut belum siap sepenuhnya sehingga harganya lebih murah dari pada sewaktu Saksi membeli rumah Tergugat di tahun 2002. Saat ini saksi tidak mengetahui keberadaan atau tempat tinggal Tergugat beserta Ahli Warisnya hingga saati ini. Sedangkan berdasarkan keterangan saksi **Martha Damaris BR Hutapea** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat pernah mengajak Saksi kerumah Penggugat saat ini (objek sengketa) sebelum Penggugat membeli rumah tersebut, saat itu Saksi menyebutkan kondisi rumahnya belum selesai secara keseluruhan, selanjutnya Saksi juga menerangkan pernah beberapa kali berkunjung kerumah (objek sengketa) Penggugat setelah Penggugat tinggal disana dan diketahui Saksi rumah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat. Saat ini saksi tidak mengenal dan mengetahui keberadaan atau tempat tinggal Tergugat beserta Ahli Warisnya hingga saati ini;

Menimbang, bahwa dari peristiwa hukum diatas apabila mencermati pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati, maka peristiwa hukum dalam perkara ini belum memenuhi tujuan dari maksud Pasal 1457 KUHPerdara karena objek yang diperjual belikan belum diserahkan kepada Penggugat menjadi miliknya;

Menimbang, bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dengan memperhatikan norma-norma hukum secara yuridis normatif, yaitu menjadi kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian jual beli adalah pihak penjual mempunyai dua kewajiban yang utama, yakni untuk menyerahkan barang yang menjadi objek perjanjian dan menanggungnya, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membayar harga pembelian selaku pembeli yang beritikad baik sedangkan mencermati dasar gugatan Penggugat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melawan hukum oleh karenanya gugatan Penggugat tidak cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tertanggal 12 Desember 2007 antara Dian Haryani (Penggugat) dengan Dewi Bungsu (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m2 beserta



bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, berdasarkan Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah dan berkekuatan hukum serta Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mampu membuktikan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tertanggal 12 Desember 2007 antara Dian Haryani (Penggugat) dengan Dewi Bungsu (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m² beserta bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007 atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, berdasarkan Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual adalah sah dan berkekuatan hukum serta Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut, maka oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga), angka 2 (dua) beralasan hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (enam) yang meminta agar Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang Hak (balik nama) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat), terhadap petitum ini Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual telah sah menurut hukum, sehingga Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik No. 1405, terletak di kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Tahun 2007 yang semula atas nama Tergugat menjadi keatas nama Penggugat, maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) beralasan hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) yang meminta agar Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat



peralihan Hak (balik nama) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat). Terhadap petitum ini, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena yang menjadi objek perkara ini merupakan benda tidak bergerak, maka guna menunjukkan adanya peralihan yang sempurna harus dilakukan penyerahan secara yuridis (Juridische Levering) dalam hal ini proses balik nama dari pemegang hak lama kepada pemegang hak yang baru. Oleh karena itu agar Penggugat dapat memperoleh hak secara sempurna terhadap objek perkara karena perlu proses balik nama dan dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) beralasan hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang meminta agar Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini, terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik berdasarkan Kwitansi pelunasan atas pembelian sebidang tanah beserta bangunan di atasnya antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 (lima) beralasan hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdata, Hukum acara perdata Indonesia (Rbg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
 - Surat jual beli tanah beserta bangunan di atasnya tertanggal 12 Desember 2007 antara Dian Haryani (Penggugat) dengan Dewi Bungsu (Tergugat) yang isinya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 161 m² beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan,

Halaman 12 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr



Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan.
- Sebelah selatan berbatas dengan NIB 00966.
- Sebelah barat berbatas dengan NIB 00967.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan.

Adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat.

- Sebidang tanah seluas 161 m² beserta bangunan di atasnya dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** atas nama Dewi Bungsu (Tergugat), yang terletak di Kelurahan Limbungan, Kecamatan Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan Jalan.
- Sebelah selatan berbatas dengan NIB 00966.
- Sebelah barat berbatas dengan NIB 00967.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan.

Adalah Sah Milik Dian Haryani (Penggugat).

3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang Hak (balik nama) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat);
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan Hak (balik nama) **Sertipikat Hak Milik Nomor 1405 Tahun 2007** yang semula atas nama Dewi Bungsu (Tergugat) menjadi atas nama Dian Haryani (Penggugat);
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.680.000,00 (Satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu, tanggal 09 November 2022, oleh kami, Dr. Salomo Ginting, S.H. M.H. sebagai Hakim Ketua, Daniel Ronald, S.H., M.Hum., dan Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 11 Agustus 2022,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan:  mahkamahagung.go.id

putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Nurfitriya, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat, dengan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Ronald, S.H., M.Hum.

Dr. Salomo Ginting, S.H. M.H.

Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nurfitriya, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. Panggilan Tergugat	:	Rp 1.550.000,00;
3. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
4. PNBP	:	Rp 30.000,00;
5. Materai	:	Rp 10.000,00;
6. ATK	:	Rp 50.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp 1.680.000,00;</u>

(Satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 14 dari 14 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr