



**PUTUSAN**  
**Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Suryanti**, berkedudukan di Jl. Siak II, RT. 003, RW. 001, Kel. Palas, Kec. Rumbai, Kota Pekanbaru, Kel. Palas, Rumbai, Kota Pekanbaru, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Muhammad Rais Hasan,S.H.,M.H., Trie Andu Pratiknyo,S.H, Alamsah,S.H., Tiodora Krimusti,S.H, dan Satria Saimona Rindupati,S.H.,** Advokat berkantor di TA & RHP Law Firm beralamat di Jl.Jend.Sudirman No.11 (Hotel Ratu Mayang Garden Arcade 6) Kelurahan Tangkerang Selatan Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 November 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 26 November 2020 dibawah register Nomor 360/SK/2020/PN Bkn sebagai **Penggugat;**

Lawan:

**Meilani**, bertempat tinggal dahulu di Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik didalam maupun diluar negeri, sebagai **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 19 November 2020 dalam Register Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu Tergugat telah menjual sebidang tanah perkebunan kelapa sawit Kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm 13.385 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. RT.

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn



- 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau ;
2. Bahwa kesepakatan jual beli tanah yang dimaksud antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara lisan, jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2005 secara tunai seketika seharga Rp. 93.000.000.- (*sembilan puluh tiga juta rupiah*) yang dibuktikan dengan kwitansi ganti rugi tanah perkebunan kelapa sawit tahun 2005;
  3. Bahwa setelah Penggugat memenuhi kewajiban Penggugat atas pembayaran jual beli tanah yang dimaksud, Tergugat menyerahkan surat tanah yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat kepada Penggugat dan selanjutnya Penggugat telah menguasai dan memiliki secara fisik sebidang tanah di maksud hingga saat sekarang ini ;
  4. Bahwa meskipun Penggugat adalah merupakan pemilik sebidang dengan luas  $\pm 13.385 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat, namun terhadap alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dimaksud masih atas nama Tergugat selaku pemilik awal, karena pada proses jual beli tanah yang dimaksud Penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ;
  5. Bahwa semenjak tahun 2005 hingga sekarang Penggugat yang menguasai dan mengelola tanah yang dimaksud tanpa ada gangguan dari pihak lain dan di ketahui oleh Pemerintah Desa Setempat sesuai Surat Keterangan Kepala Desa Birandang Nomor : 140/SK/PLB/2020/206 tanggal 14 Oktober 2020 ;
  6. Bahwa Penggugat berniat akan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi terkendala dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya saat ini, Penggugat telah berupaya mencari keberadaan Tergugat akan tetapi sampai gugatan ini di ajukan Penggugat tidak berhasil mengetahuinya ;



7. Bahwa Penggugat telah mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan maksud membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat tersebut menjadi Nama Penggugat, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan sebuah putusan Pengadilan Negeri Bangkinang oleh karena balik nama Sertifikat Hak Milik dimaksud harus dihadiri oleh Tergugat karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat ;
8. Bahwa karena Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar, hal tersebut berakibat sangat merugikan Penggugat ;
9. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi tidak berhasil menemukannya sehingga Penggugat telah meminta bantuan pihak Desa untuk mencari keberadaan Tergugat, namun alamat dan domisili Tergugat hingga Gugatan ini diajukan tidak di ketahui lagi keberadaannya ;
10. Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atas jual beli tanah yang dimaksud, akan tetapi Penggugat tidak mendapatkan hak nya untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar ;
11. Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atas jual beli tanah yang dimaksud maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
12. Bahwa di karenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar, maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat ;

*Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn*



13. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa **“Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”**, berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan Majelis Hakim untuk memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu ;

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

**PRIMER :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga ;
5. Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm 13.385 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau ;
6. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Tergugat (Meilani) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu.

**SUBSIDER :**

Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn



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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 November 2020 dan tanggal 27 November 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan ada perbaikan dan/atau perubahan gugatannya yang disampaikan secara tertulis tanggal 06 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pada point 13 dalam posita gugatan tertulis :

Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa ***“Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”***, berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan Majelis Hakim untuk memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu ;

**Dirubah dan diperbaiki menjadi dan ditambah menjadi :**

Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa ***“Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”***, berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan Majelis Hakim **untuk memberi izin kepada Penggugat** untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004, Surat Ukur No.131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn



Kampar menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam register yang tersedia untuk itu;

2. Pada point 6 pada amar gugatan tertulis :

Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar agar dapat memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Tergugat (Meilani) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) dan agar perubahan tersebut di catatkan dalam register yang tersedia untuk itu

**Dirubah dan diperbaiki menjadi dan ditambah menjadi :**

Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Meilani) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam register yang tersedia untuk itu;

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

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.278 atas nama Meilani tertanggal 15 Maret 2004 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, diberi tanda P-1.
2. Foto copy Kwitansi Ganti Rugi Lahan Kebun Sawit tertanggal 10 Januari 2005, diberi tanda P-2.
3. Foto copy Surat Keterangan No.140/SK/PLB/2020/206 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, diberi tanda P-3.
4. Foto copy Surat Keterangan No.140/SK/PLB/2020/206 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, diberi tanda P-4.
5. Foto copy Surat Keterangan No.140/SK/PLB/2020/206 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, diberi tanda P-5.
6. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Suryanti, diberi tanda P-6.

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

1. Saksi **Imsar Sulal**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Tergugat memiliki kebun sawit di Rt.02 Rw.02 Dusun V Pematang Kulim Desa Pulau Birandang Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar;
  - Bahwa kebun kelapa sawit tersebut sudah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2005;
  - Bahwa sebelumnya Tergugat tinggal di Desa Pulau Birandang;
  - Bahwa kebun kelapa sawit tersebut masih dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat hingga sampai saat sekarang;
  - Bahwa surat kepemilikan kebun kelapa sawit tersebut diterbitkan di Desa Pulau Birandang;
  - Bahwa yang mengambil hasil kebun kelapa sawit tersebut adalah Penggugat;
  - Bahwa hingga saat sekarang tidak diketahui keberadaan Tergugat;
  - Bahwa ketika pertama kali membeli kebun tersebut oleh Tergugat dalam kondisi kebun karet dan kemudian dirubah menjadi kebun kelapa sawit;
2. Saksi **Ali Aswar** dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui Tergugat memiliki kebun sawit di Rt.02 Rw.02 Dusun V Pematang Kulim Desa Pulau Birandang Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar;
  - Bahwa kebun kelapa sawit tersebut sudah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2005;
  - Bahwa sebelumnya Tergugat tinggal di Desa Pulau Birandang;
  - Bahwa kebun kelapa sawit tersebut masih dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat hingga sampai saat sekarang;
  - Bahwa surat kepemilikan kebun kelapa sawit tersebut diterbitkan di Desa Pulau Birandang;
  - Bahwa yang mengambil hasil kebun kelapa sawit tersebut adalah Penggugat;
  - Bahwa hingga saat sekarang tidak diketahui keberadaan Tergugat;
  - Bahwa ketika pertama kali membeli kebun tersebut oleh Tergugat dalam kondisi kebun karet dan kemudian dirubah menjadi kebun kelapa sawit;
- Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Pengadilan telah dilakukan pemeriksaan setempat (*plaats opname*) pada tanggal 12 Januari 2021, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn



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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai mana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa dahulu Tergugat telah menjual sebidang tanah perkebunan kelapa sawit Kepada Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm$  13.385 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau ;
- Bahwa kesepakatan jual beli tanah yang dimaksud antara Penggugat dan Tergugat dilakukan secara lisan, jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2005 secara tunai seketika seharga Rp. 93.000.000.- (sembilan puluh tiga juta rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi ganti rugi tanah perkebunan kelapa sawit tahun 2005;
- Bahwa setelah Penggugat memenuhi kewajiban Penggugat atas pembayaran jual beli tanah yang dimaksud, Tergugat menyerahkan surat tanah yang dimaksud yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat kepada Penggugat dan selanjutnya Penggugat telah menguasai dan memiliki secara fisik sebidang tanah di maksud hingga saat sekarang ini ;
- Bahwa meskipun Penggugat adalah merupakan pemilik sebidang dengan luas  $\pm$  13.385 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat, namun terhadap alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dimaksud masih atas nama Tergugat selaku pemilik awal, karena pada proses jual beli tanah yang dimaksud Penggugat tidak langsung melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278



tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

- Bahwa semenjak tahun 2005 hingga sekarang Penggugat yang menguasai dan mengelola tanah yang dimaksud tanpa ada gangguan dari pihak lain dan di ketahui oleh Pemerintah Desa Setempat sesuai Surat Keterangan Kepala Desa Birandang Nomor : 140/SK/PLB/2020/206 tanggal 14 Oktober 2020 ;
- Bahwa Penggugat berniat akan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi terkendala dikarenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya saat ini, Penggugat telah berupaya mencari keberadaan Tergugat akan tetapi sampai gugatan ini di ajukan Penggugat tidak berhasil mengetahuinya ;
- Bahwa Penggugat telah mendatangi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan maksud membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat tersebut menjadi Nama Penggugat, namun Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan sebuah putusan Pengadilan Negeri Bangkinang oleh karena balik nama Sertifikat Hak Milik dimaksud harus dihadiri oleh Tergugat karena Sertifikat Hak Milik tersebut masih atas nama Tergugat ;
- Bahwa karena Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar, hal tersebut berakibat sangat merugikan Penggugat ;
- Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat akan tetapi tidak berhasil menemukannya sehingga Penggugat telah meminta bantuan pihak Desa untuk mencari keberadaan Tergugat, namun alamat dan domisili Tergugat hingga Gugatan ini diajukan tidak di ketahui lagi keberadaannya ;
- Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atas jual beli tanah yang dimaksud, akan tetapi Penggugat tidak mendapatkan hak nya untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret



2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar ;

- Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atas jual beli tanah yang dimaksud maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa di karenakan Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dan atau keberadaannya maka Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya atau prestasinya untuk membantu Penggugat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar, maka sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai hal yang disengketakan oleh Penggugat, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat dipersidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat pada sidang-sidang yang telah ditentukan ternyata tidak pernah hadir dipersidangan, dimana setelah Majelis Hakim meneliti relaas panggilan, Tergugat telah dipanggil secara patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 20 November 2020 dan tanggal 27 November 2020, namun Tergugat tetap tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya dipersidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim telah cukup memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk menghadap dipersidangan sebagaimana diuraikan dalam relaas panggilan tersebut diatas, namun ternyata pihak Tergugat tersebut tidak pernah datang menghadap tanpa sesuatu alasan yang sah, dan oleh karenanya ketidak hadirannya Tergugat tersebut tidak menjadi penghalang untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 283 R.Bg menentukan bahwa barang siapa mengatakan/ mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut, oleh karenanya Penggugat terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan atas apa yang didalilkannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus diperiksa oleh Majelis Hakim terlebih dahulu sebelum memeriksa petitum dari Penggugat adalah apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek



sengketa yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat ?

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti **P-1** sampai dengan **P-6** dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Ali Aswar dan saksi Imsar Sulal;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** berupa Sertipikat Hak Milik No.278 atas nama Meilani tertanggal 15 Maret 2004 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm$  13.385 M<sup>2</sup> menunjukkan bahwa pemilik awal sebidang tanah perkebunan kelapa sawit terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2** berupa Kwitansi Ganti Rugi Lahan Kebun Sawit tertanggal 10 Januari 2005 dengan nilai Rp. 93.000.000.- (sembilan puluh tiga juta rupiah) menerangkan bahwa Tergugat telah menjual sebidang perkebunan kelapa sawit yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau yang dihubungkan dengan keterangan saksi Ali Aswar dan saksi Imsar Sulal menunjukkan bahwa Tergugat telah menjual tanah *aquo* kepada Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Meilani) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Hasan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan tanggal 12 Januari 2021 di lokasi objek *aquo* dihubungkan dengan keterangan saksi Ali Aswar dan saksi Imsar Sulal diketahui objek *aquo* dikuasai dan hasilnya dinikmati oleh Penggugat;

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



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

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 2** berisi menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa wujud dari suatu perbuatan yang tidak memenuhi perikatan ada 3 macam yaitu :

- Sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- Terlambat memenuhi perikatan;
- Keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Keterangan No.140/SK/PLB/2020/206 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang, bukti P-4 berupa Surat Keterangan No.140/SK/PLB/2020/206 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang dan bukti P-5 berupa Surat Keterangan No.140/SK/PLB/2020/206 tertanggal 14 Oktober 2020 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Pulau Birandang dihubungkan dengan keterangan saksi Ali Aswar dan saksi Imsar Sulal diketahui sebelumnya Tergugat tinggal di Desa Pulau Birandang Kecamatan Kampa Kabupaten Kampar dan setelah Tergugat menjual sebidang perkebunan kelapa sawit miliknya kepada Penggugat, Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga Penggugat terkendala dalam membaliknamakan Sertipikat Hak Milik atas objek aquo yang masih nama Tergugat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 3** berisi menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah aquo yang berada di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret



2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Meilani), oleh karena itu sudah sepatutnya petitum angka 3 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 4** berisi menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga;

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

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

1. Surat atau tulisan itu ditandatangani;
2. Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts bettrekking*);
3. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya;

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

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

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



Menimbang, bahwa oleh karena semua bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat memiliki kekuatan pembuktian sehingga sudah sepatutnya petitum angka 4 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 5** berisi Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm 13.385 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau;

Menimbang, bahwa erat kaitannya dengan petitum angka 3 dan oleh karena petitum angka 3 dikabulkan, maka terhadap petitum angka 5 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 6** berisi Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Meilani) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam register yang tersedia untuk itu;

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

Menimbang, bahwa untuk dapat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT sekarang tidak dimungkinkan lagi karena penjual dalam hal ini (Tergugat) ternyata sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan sementara jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibenarkan telah pernah terjadi sesuai dengan petitum angka 3 yang dikabulkan, maka sudah sepatutnya petitum angka 6 yang memohon untuk diberikan izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Meilani) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register yang tersedia untuk itu, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 6 ini cukup beralasan untuk dikabulkan pula;

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

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan dan menetapkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan dan menetapkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan dan menetapkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah dan berharga ;
6. Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah perkebunan kelapa sawit dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kampar dengan luas  $\pm 13.385 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. RT. 02, RW. 02, Dusun V P. Kulim, Desa Pulau Birandang, Kecamatan Kampa (dahulu Kecamatan Kampar Timur), Kabupaten Kampar, Provinsi Riau;
7. Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 278 tanggal 15 Maret 2004 dengan Surat Ukur No. 131/11.20/R/2004 tertanggal 12 Maret 2004 atas nama Tergugat (Meilani) menjadi atas nama Penggugat (Suryanti) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam register yang tersedia untuk itu;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperkirakan Rp. 1.529.000.00. (satu juta lima ratus dua puluh sembilan rupiah)

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn

### Disclaimer

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



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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Senin**, tanggal **18 Januari 2021**, oleh kami, **Ersin, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ratna Dewi Darimi, S.H.** dan **Petra Jeanny Siahaan, S.H., M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn tanggal 19 November 2020, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **21 Januari 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Mhd. Masnur, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Ratna Dewi Darimi, S.H.**

**Ersin, S.H., M.H.**,

**Petra Jeanny Siahaan, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

**Mhd. Masnur, S.H.**

**Perincian Biaya Perkara :**

1. Pendaftaran Gugatan ....	Rp.	30.000,-
2. Atk.....	Rp.	50.000,-
3. Panggilan .....	Rp.	250.000,-
4. PNBP.....	Rp.	30.000,-
5. Pemeriksaan setempat...	Rp.	1.150.000,-
6. Redaksi .....	Rp.	10.000,-
7. Materai .....	Rp.	9.000,- +
Jumlah .....	Rp.	<b>1.529.000,-</b>

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 94/Pdt.G/2020/PN Bkn