



PUTUSAN
Nomor 97/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:
Catur Sugeng Susanto, SH, bertempat tinggal di Jl. Poros RT 010/RW 003

Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar-Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TATIN SUPRIHATIN, SH**, Advokat yang memilih Domisili Hukum pada Kantor Hukum YUSRIZAL, SH, MH & Rekan, yang beralamat kantor di Jalan A. Rahman Saleh No. 56 Bangkinang, berdasarkan Surat Kuasa Hukum Nomor : 16/Adv.Yz/SK.Pdt/XI/2020 tanggal 13 November 2020. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;
Lawan:

1. **Abdul Djamil**, bertempat tinggal di Jalan Teratai No.15 RT 02/ RW 01 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar-Riau, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Hasan Mulyadi**, bertempat tinggal di Jalan Melati No. 141 RT 10/ RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar-Riau, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **BADAN PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR**, bertempat di jalan letnan Boyak No. 18, Kel. Langgini, Kec. Bangkinang, Kab. Kampar, Riau, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bangkinang pada tanggal 19 November 2020 dalam Register Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan yang menempati / menguasai atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi), yang berada di RT 10 RW 03, Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibua IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);
2. Bahwa Pengugat sebelum menempati dan menguasai sebidang tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) berupa lahan pekarangan tersebut diatas, Penggugat telah membeli / membayar ganti rugi sebesar Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat I (Abdul Jamil), pada tanggal 1 Agustus 2005 yang diketahui oleh Kepala Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibua IV);
3. Bahwa pada saat terjadi jual beli atas tanah antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I saat itu juga ada menghadirkan Sholeh (Alm) dan Tergugat II (Hasan Mulyadi) bertemu dengan Penggugat, dimana pada saat itu para Tergugat berjanji secara lisan kepada Penggugat akan melakukan dan/atau memberi kuasa untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibua IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);
4. Bahwa Tergugat I (Abdul Jamil) akan menjamin Pengugat sekarang maupun dikemudian hari bahwa Pengugat tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dan siapapun juga dari ahli waris Tergugat I (Abdul Jamil) atas tanah usaha / garapan tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Desa Sibua IV) Kec. Tapung Kab. Kampar yang selama ini dikuasai oleh Penggugat;

5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I kemudian tanah berserta Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibua IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) diserahkan oleh Tergugat I (Abdul Jamil) kepada Penggugat;
6. Bahwa terhadap tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibua IV) Kec. Tapung Kab. Kampar berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 688/Sibua IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi), mohon untuk disebut sebagai tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo;
7. Bahwa sejak terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I pada 1 Agustus 2005 sampai dengan saat ini, diatas tanah perkara aquo telah didirikan bangunan untuk rumah tinggal Penggugat;
8. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang **beritikad baik** telah melaporkan adanya perubahan akan hak – hak yang lahir diatas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, yaitu berupa perubahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT - PBB) Nomor 14.06.040.002.002-0172.0 dengan luas tanah 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dan bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) menjadi atas nama Penggugat melalui Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kampar dan sampai dengan saat ini Penggugat selalu melakukan pembayaran PBB diatas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo;

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat I (Abdul Jamil) sebelumnya memperoleh tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) dari Sholeh (Alm) melalui jual beli pada tanggal 12 Februari 2003, yang diketahui Kepala Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV), sebagaimana dalam surat keterangan ganti rugi sebidang tanah yang berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV) seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dengan harga Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah);
10. Bahwa Sholeh (Alm) sebelumnya memperoleh tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) dengan cara membeli dari Tergugat II (Hasan Mulyadi) pada tanggal 20 April 2000, sebagaimana surat keterangan ganti rugi atas sebidang tanah berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur Dahulu bernama Desa Sibuak IV), seluas 5000 M² (lima ribu meter persegi) dengan harga Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), yang diketahui Kepala Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV);
11. Bahwa sebelum terjadi transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II berjanji secara lisan kepada Penggugat, akan membantu melakukan pengurusan balik nama dan pemecahan Sertipikat tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat, dimana tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) tersebut merupakan bagian dari luasan tanah seluas seluas 5000 M² (lima ribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);

12. Bahwa terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo belum dilakukan jual – beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut dikarenakan terbatasnya biaya dan waktu sehingga jual-beli tanah tersebut masih dalam bentuk perjanjian jual beli dibawah tangan;
13. Bahwa sampai dengan saat ini pihak Penggugat tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun yang mengaku sebagai pemilik dari tanah dan atau keberatan atas penguasaan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo oleh Penggugat;
14. Bahwa saat ini Penggugat berkeinginan melakukan proses pemecahan Sertipikat dan membuat pemindahan hak / balik nama atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) yang berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur, Kec. Tapung Kab. Kampar menjadi atas nama Penggugat (Catur Sugeng Susanto, SH), akan tetapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Bangkinang karena proses pemecahan Sertipikat dan balik nama Sertipikat dimaksud harus dihadiri pihak-pihak Tergugat karena Sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);
15. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan upaya mencari keberadaan para Tergugat dengan mendatangi alamat para Tergugat yang tertera dalam surat keterangan ganti rugi dan sampai saat ini Penggugat juga telah berusaha mencari dengan bertanya kepada tetangganya maupun Ketua



Rukun Tetangga tempat tinggal pihak-pihak Tergugat namun tidak ada yang tau keberadaan maupun domisilinya hingga gugatan ini di ajukan;

16. Bahwa Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dibelinya sehubungan pihak-pihak Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dengan tindakan para Tergugat yang telah pergi tanpa memberitahukan kepada Penggugat akan keberadaannya dan tempat tinggalnya yang baru, maka dengan demikian dengan perbuatan para Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan ingkar janji (wansprestasi) kepada Penggugat;

17. Bahwa oleh karena para Tergugat telah melakukan perbuatan wansprestasi kepada Penggugat dengan tidak bisanya Penggugat melakukan pemecahan dan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah perkara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat memerintahkan kepada Turut Tergugat supaya dapat membantu proses pemecahan dan balik nama sertifikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) menjadi nama Penggugat, karena Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya tanah dan Sertipikat yang telah Penggugat peroleh dari Tergugat I (Abdul Jamil) guna melindungi hak keperdataan Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat uraikan diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wansprestasi) kepada Penggugat;
3. Menyatakan Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan sah demi hukum surat keterangan ganti rugi tertanggal 1 Agustus 2005 tentang sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuaik IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dari Tergugat I (Abdul Jamil) kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah demi hukum surat keterangan ganti rugi tertanggal 12 Februari 2003 tentang sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuaik IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dari Sdr .Sholeh(Alm) kepada Tergugat I (Abdul Jamil);
6. Menyatakan sah demi hukum surat keterangan ganti rugi tertanggal 20 April 2000 tentang sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 5.000 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuaik IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dari Tergugat II (Hasan Mulyadi) kepada Sholeh(Alm);
7. Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuaik IV), Kec. Tapung Kab. Kampar;
8. Memberikan izin kepada Penggugat melakukan proses pemecahan/pemisahan Sertipikat dan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuaik IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) menjadi nama Penggugat;

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/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

9. Memerintahkan dan memberi izin kepada pejabat yang berwenang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar untuk melakukan pemisahan/pemecahan Sertipikat dan proses balik nama atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M², sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) yang terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuak IV), Kec. Tapung Kab. Kampar menjadi atas nama Penggugat (Catur Sugeng Susanto, SH);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat telah hadir kuasanya **TATIN SUPRIHATIN, S.H.** menghadap di persidangan, Tergugat I hadir dipersidangan sementara untuk Tergugat II dan turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 dan 25 November 2020, 02 dan 03 Desember 2020, tanggal 10, 18 dan 21 Desember 2020, dan tanggal telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I hanya hadir pada saat pemanggilan sidang pertama saja, sedangkan untuk Tergugat II dan turut Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka perdamaian antara kedua belah pihak tidak dapat

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/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

diupayakan oleh Majelis dan persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan dipersidangan dengan aslinya dan telah sesuai antara lain sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Keterangan Ganti Rugi A.n Hasan Mulyadi, tertanggal 20 April 2000, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Surat Keterangan ganti Rugi A.n Ny. Sholeh tertanggal 12 Pebruari 2003, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Ganti Rugi A.n Abdul Djamil tertanggal 1 Agustus 2005, diberi tanda P-3;
4. Foto copy KTP atas nama Abdul Djamil, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 688 atas nama Hasan Mulyadi, diberi tanda P-5;
6. Foto copy KTP atas nama Catur Sugeng Susanto, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kwitansi Pembelian Tanah Atas nama Catur Sugeng Susanto, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Surat Keputusan Bupati Kampar Nomor : 640/PU.KIMP/IMB/004, tertanggal 30 November 2006, Atas nama Catur Sugeng Susanto, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Surat Keterangan Nomor : 145/SK-SLM/XI/2019/ 376, tertanggal 27 November 2019, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuam Pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, tanggal 8 Oktober 2019, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-8 yang sesuai foto copy, kemudian bukti-bukti tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

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

1. Saksi **Muhammad Batra**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui letak objek tanah yang bersengketa ini yaitu di Jl. Poros RT 010/RW 003 Desa Sei Lambu Makmur (dahulu Sibuk IV) Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar Riau;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan Penggugat yaitu sekitar 20 Meter;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat tinggal di wilayah tersebut sekitar tahun 2005;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari bapak Abdul Jamil;
- Bahwa Saksi tinggal di wilayah tersebut sejak dari tahun 2014;
- Bahwa sepengetahuan saksi, selama Penggugat menduduki tanah tersebut tidak ada mendengar orang yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-suratnya;
- Bahwa bukti P-6 tersebut benar;

2. Saksi **Tiara Rizka Dinanti**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui letak objek tanah yang bersengketa ini yaitu di Jl. Poros RT 010/RW 003 Desa Sei Lambu Makmur (dahulu Sibuk IV) Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar Riau;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa jarak antara rumah saksi dengan Penggugat yaitu sekitar 10 Meter;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat tinggal di wilayah tersebut sekitar tahun 2005;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari bapak Abdul Jamil;
- Bahwa Saksi tinggal di wilayah tersebut sejak dari 3 tahun yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, selama Penggugat menduduki tanah tersebut tidak ada mendengar orang yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-suratnya;
- Bahwa bukti P-6 tersebut benar;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaats opname*) pada tanggal 29 Januari 2021, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

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 sebagaimana tersebut diatas;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan yang menempati / menguasai atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi), yang berada di RT 10 RW 03, Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibua IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);
2. Bahwa Pengugat sebelum menempati dan menguasai sebidang tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) berupa lahan pekarangan tersebut diatas, Penggugat telah membeli / membayar ganti rugi sebesar Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat I (Abdul Jamil), pada tanggal 1 Agustus 2005 yang diketahui oleh Kepala Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibua IV);
3. Bahwa pada saat terjadi jual beli atas tanah antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat I saat itu juga ada menghadirkan Sholeh (Alm) dan Tergugat II

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



(Hasan Mulyadi) bertemu dengan Penggugat, dimana pada saat itu para Tergugat berjanji secara lisan kepada Penggugat akan melakukan dan/atau memberi kuasa untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M2 surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);

4. Bahwa Tergugat I (Abdul Jamil) akan menjamin Pengugat sekarang maupun dikemudian hari bahwa Pengugat tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan apapun dan siapapun juga dari ahli waris Tergugat I (Abdul Jamil) atas tanah usaha / garapan tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV) Kec. Tapung Kab. Kampar yang selama ini dikuasai oleh Pengugat;
5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I kemudian tanah berserta Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) diserahkan oleh Tergugat I (Abdul Jamil) kepada Pengugat;
6. Bahwa terhadap tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV) Kec. Tapung Kab. Kampar berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi), mohon untuk disebut sebagai tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo;
7. Bahwa sejak terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I pada 1 Agustus 2005 sampai dengan saat ini, diatas tanah perkara aquo telah didirikan bangunan untuk rumah tinggal Penggugat;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang **beritikad baik** telah melaporkan adanya perubahan akan hak – hak yang lahir diatas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, yaitu berupa perubahan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT - PBB) Nomor 14.06.040.002.002-0172.0 dengan luas tanah 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dan bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) menjadi atas nama Penggugat melalui Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kampar dan sampai dengan saat ini Penggugat selalu melakukan pembayaran PBB diatas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo;
9. Bahwa Tergugat I (Abdul Jamil) sebelumnya memperoleh tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) dari Sholeh (Alm) melalui jual beli pada tanggal 12 Februari 2003, yang diketahui Kepala Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV), sebagaimana dalam surat keterangan ganti rugi sebidang tanah yang berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuak IV) seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dengan harga Rp. 12.000.000 (dua belas juta rupiah);
10. Bahwa Sholeh (Alm) sebelumnya memperoleh tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo dan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) dengan cara membeli dari Tergugat II (Hasan Mulyadi) pada tanggal 20 April 2000, sebagaimana surat keterangan ganti rugi atas sebidang tanah berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur Dahulu bernama Desa Sibuak IV), seluas 5000 M² (lima ribu meter persegi) dengan harga Rp. 10.000.000

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



(sepuluh juta rupiah), yang diketahui Kepala Desa Sei Lambu Makmur
(Dahulu bernama Desa Sibuk IV);

11. Bahwa sebelum terjadi transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I, dan Tergugat II berjanji secara lisan kepada Penggugat, akan membantu melakukan pengurusan balik nama dan pemecahan Sertipikat tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) yang telah dibeli oleh Penggugat, dimana tanah seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) tersebut merupakan bagian dari luasan tanah seluas seluas 5000 M² (lima ribu meter persegi) sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuk IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);
12. Bahwa terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo belum dilakukan jual – beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal tersebut dikarenakan terbatasnya biaya dan waktu sehingga jual-beli tanah tersebut masih dalam bentuk perjanjian jual beli dibawah tangan;
13. Bahwa sampai dengan saat ini pihak Penggugat tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun yang mengaku sebagai pemilik dari tanah dan atau keberatan atas penguasaan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo oleh Penggugat;
14. Bahwa saat ini Penggugat berkeinginan melakukan proses pemecahan Sertipikat dan membuat pemindahan hak / balik nama atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² sebagian dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuk IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) yang berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur, Kec. Tapung Kab. Kampar menjadi atas nama Penggugat (Catur

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Sugeng Susanto, SH), akan tetapi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar memerlukan Putusan dari Pengadilan Negeri Bangkinang karena proses pemecahan Sertipikat dan balik nama Sertipikat dimaksud harus dihadiri pihak-pihak Tergugat karena Sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi);

15. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan upaya mencari keberadaan para Tergugat dengan mendatangi alamat para Tergugat yang tertera dalam surat keterangan ganti rugi dan sampai saat ini Penggugat juga telah berusaha mencari dengan bertanya kepada tetangganya maupun Ketua Rukun Tetangga tempat tinggal pihak-pihak Tergugat namun tidak ada yang tau keberadaan maupun domisilinya hingga gugatan ini di ajukan;
16. Bahwa Penggugat kesulitan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dibelinya sehubungan pihak-pihak Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga dengan tindakan para Tergugat yang telah pergi tanpa memberitahukan kepada Penggugat akan keberadaannya dan tempat tinggalnya yang baru, maka dengan demikian dengan perbuatan para Tergugat tersebut merupakan suatu perbuatan ingkar janji (wansprestasi) kepada Penggugat;
17. Bahwa oleh karena para Tergugat telah melakukan perbuatan wansprestasi kepada Penggugat dengan tidak bisanya Penggugat melakukan pemecahan dan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah perkara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat memerintahkan kepada Turut Tergugat supaya dapat membantu proses pemecahan dan balik nama sertifikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) menjadi nama Penggugat, karena Penggugat sangat menyadari betapa pentingnya tanah dan Sertipikat yang telah

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat peroleh dari Tergugat I (Abdul Jamil) guna melindungi hak keperdataan Penggugat dan untuk kepentingan hukum bagi diri Penggugat;

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

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I sempat hadir satukali, sementara Tergugat II dan turut Tergugat pada sidang-sidang yang telah ditentukan ternyata tidak pernah hadir dipersidangan, dimana setelah Majelis Hakim meneliti relaas panggilan, para Tergugat II dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 24 dan 25 November 2020, 02 dan 03 Desember 2020, tanggal 10, 18 dan 21 Desember 2020, namun Tergugat II dan turut Tergugat tetap tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah dipersidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim telah cukup memberikan kesempatan kepada Tergugat II dan turut Tergugat untuk menghadap dipersidangan sebagaimana diuraikan dalam relaas panggilan tersebut diatas, namun ternyata pihak Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut tidak pernah datang menghadap tanpa sesuatu alasan yang sah dan oleh karenanya ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak menjadi penghalang untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa hadirnya Tergugat II dan turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg menentukan bahwa barang siapa mengatakan atau 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;

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah, apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek sebidang tanah yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat I ?

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Muhammad Batra, Saksi Tiara Rizka Dinanti dan saksi Misnawi Riyanto;

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 akan dipertimbangkan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu berupa Surat Keterangan Ganti Rugi A.n Hasan Mulyadi, tertanggal 20 April 2000, P-2 yaitu berupa Surat Keterangan ganti Rugi A.n Ny. Sholeh tertanggal 12 Pebruari 2003 dan P-5, yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 688 atas nama Hasan Mulyadi, menunjukkan bahwa pemilik awal tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi), yang berada di RT 10 RW 03, Desa Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuk IV), Kec. Tapung Kab. Kampar adalah Tergugat II (Hasan Mulyadi), yang kemudian oleh Tergugat II (Hasan Mulyadi) dijual tanah tersebut kepada Sholeh selanjutnya oleh Sdr. Sholeh tanah tersebut dijual kembali kepada Tergugat I (Abdul Jamil);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu berupa Surat Keterangan Ganti Rugi A.n Abdul Djamil tertanggal 1 Agustus 2005 dan P-7 yaitu berupa Kwitansi Pembelian Tanah Atas nama Catur Sugeng Susanto, diketahui bahwa Tergugat I telah menjual tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi), yang berada di RT 10 RW 03, Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sei Lambu Makmur (Dahulu bernama Desa Sibuk IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dengan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuk IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi), serta dihubungkan dengan keterangan para saksi yang menerangkan bahwa Tergugat I telah menjual tanah *aquo* kepada Penggugat dan Tergugat I telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuk IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim tanggal 29 Januari 2021, dilokasi objek sengketa dalam perkara *aquo* Majelis Hakim bertemu dengan Sdr. Misnawi Riyanto dan Sdr. Kawit Haudi Antono (selaku Kepala Desa Sungai Lambu Makmur), dan pada saat dilapangan Sdr. Misnawi Riyanto yang merupakan sempadan sebelah selatan dengan tanah milik Penggugat menerangkan pada pokoknya bahwa Sdr. Misnawi Riyanto membeli tanah yang bersempadan dengan Penggugat pada tahun 1995 dengan luasan sebesar 2000 M² (dua ribu meter persegi) dimana pada saat itu Sdr. Misnawi Riyanto juga yang memegang Sertifikat Hak Milik No. 688/Sibuk IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) akan tetapi saat ini Sertifikat tersebut dipinjam oleh Penggugat untuk dijadikan keperluan persidangan di Pengadilan dan sampe dengan saat ini Sdr. Misnawi Riyanto belum sempat membalik namakan sebagian tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut menjadi miliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Sdr Misnawi Riyanto juga menerangkan bahwa untuk batas tanah sebelah utara dari tanah milik Penggugat berbatasan dengan Sdr. Kadir dan Sdr. Kawit Haudi Antono (selaku Kepala Desa Sungai Lambu Makmur), kemudian pada saat Majelis Hakim bertemu dengan Sdr. Kawit Haudi Antono (selaku Kepala Desa Sungai Lambu Makmur) menerangkan

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



pada pokoknya bahwa Sdr. Kawit Haudi Antono memiliki tanah yang bersempadan dengan Sdr. Abdullah Kadir. S dengan luasan masing – masing 750 M² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) dan Sdr. Abdullah Kadir. S yang bersempadan langsung dengan tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim memeriksa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo saat ini telah dikuasai dan didirikan bangunan untuk rumah tinggal oleh Penggugat dan selama Penggugat menempati rumah tersebut Penggugat tidak pernah mendapatkan keberatan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur

dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan

perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan

ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang

dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek

tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi

objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi yang terletak di Desa Sei Lambu Makmur (dahulu sibuk IV) kecamatan Tapung Kab Kampar dari Tergugat I, yang dimana jual beli tersebut dilakukan oleh Penggugat dihadapan Kepala Desa Sei Lambu pada tanggal 1 agustus 2005 (vide bukti P-3), sehingga dengan demikian menurut Majelis hakim bahwa Penggugat dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik karena jualbeli tersebut dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). Sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan yang dimohonkan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 gugatan penggugat yang menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terhadap petitum yang demikian menurut Majelis Hakim oleh karena petitum ini memiliki esensi yang erat dengan semua petitum lainnya, maka terhadap petitum angka 1 gugatan penggugat ini menurut Majelis Hakim akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum yang lain;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wansprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wansprestasi kepada Penggugat menurut Majelis Hakim oleh karena dalil angka 3 posita

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut tidak dibantah oleh para Tergugat dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik oleh Majelis Hakim maka, Terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat ini adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga, maka terhadap petitum tersebut menurut Majelis Hakim oleh karena seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut adalah menurut Majelis Hakim adalah merupakan bukti yang nimbang bahwa oleh k Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wansprestasi kepada Penggugat menurut Majelis Hakim oleh karena dalil Penggugat tersebut tidak dibantah oleh para Tergugat dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik oleh Majelis Hakim maka, Terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat ini adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3, gugatan Penggugat yang yang bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan bukti surat yaitu P-4, P-5, P-6, P-8, P-9 dan P-10 yang merupakan akta otentik kecuali bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-7 yang merupakan akta di bawah 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;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-4, P-5, P-6, P-8, P-9 dan P-
10 yang merupakan akta otentik, maka terhadap bukti tersebut menurut Majelis
Hakim memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, sedangkan
terhadap bukti P-1, P-2, P-3 dan P-7 menurut Majelis Hakim adalah
merupakan akta dibawah tangan dan oleh karena terhadap bukti tersebut tidak
ada pembantahan dari pihak Tergugat dipersidangan, maka terhadap bukti P-1,
P-2, P-3 dan P-7 tersebut menurut Majelis Hakim juga memiliki kekuatan
pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena semua bukti-bukti surat yang diajukan
Penggugat memiliki kekuatan pembuktian, sehingga dengan demikian terhadap
petitum angka 3 gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa
terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat tersebut adalah beralasan hukum
dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat ini memiliki esensi yang erat dengan petitum angka 3 gugatan Penggugat, dan oleh karena petitum angka 3 dalam gugatan Penggugat tersebut telah dikabulkan oleh Majelis hakim, maka terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat ini pun menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum dan patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat ini memiliki esensi yang erat dengan petitum angka 3 gugatan Penggugat, dan oleh karena petitum angka 3 dalam gugatan Penggugat tersebut telah dikabulkan oleh Majelis hakim, maka terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat ini pun menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum dan patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 6 gugatan Penggugat ini memiliki esensi yang erat dengan petitum angka 3 gugatan Penggugat, dan oleh karena petitum angka 3 dalam gugatan Penggugat tersebut telah dikabulkan oleh Majelis hakim, maka terhadap petitum angka 6 gugatan Penggugat ini pun menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum dan patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7, yang menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuaq IV), Kec. Tapung Kab. Kampar;

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

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, dimana jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah *aquo* yang berada di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makmur (Dahulunya Sibuaq IV), Kec. Tapung Kab. Kampar sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuaq IV tanggal 11 September 1996, surat ukur No.13318/1996, tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi), yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 7 gugatan Penggugat tersebut adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8 yang meminta untuk diberikan izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 688/Sibuaq IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) menjadi nama Penggugat;

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

Menimbang, bahwa untuk dapat dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, menurut Majelis Hakim sekarang sudah tidak lagi dimungkinkan karena penjual dalam hal ini (Tergugat I) ternyata sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan sementara jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dibenarkan telah pernah terjadi sesuai dengan petitum angka 7 yang telah Majelis Hakim kabulkan, maka sudah sepatutnya pula terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat ini yang memohon untuk diberikan izin kepada Penggugat untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuaq IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) menjadi nama Penggugat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam register yang tersedia untuk itu, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 8 gugatan Penggugat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat ini memiliki esensi yang erat dengan petitum angka 8 gugatan Penggugat, dan oleh karena petitum angka 8 dalam gugatan Penggugat tersebut telah dikabulkan oleh Majelis hakim, maka terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat ini pun menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum dan patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 R.Bg Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara 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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wansprestasi) kepada Penggugat;
3. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah demi hukum surat keterangan ganti rugi tertanggal 1 Agustus 2005 tentang sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dari Tergugat I (Abdul Jamil) kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah demi hukum surat keterangan ganti rugi tertanggal 12 Februari 2003 tentang sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dari Sdr .Sholeh(Alm) kepada Tergugat I (Abdul Jamil);
6. Menyatakan sah demi hukum surat keterangan ganti rugi tertanggal 20 April 2000 tentang sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 5.000 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar dari Tergugat II (Hasan Mulyadi) kepada Sholeh(Alm);
7. Menyatakan sah demi hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1.500 M² terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibua IV), Kec. Tapung Kab. Kampar;
8. Memberikan izin kepada Penggugat melakukan proses pemecahan/pemisahan Sertipikat dan balik nama Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibua IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) menjadi nama Penggugat;
9. Memerintahkan dan memberi izin kepada pejabat yang berwenang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar untuk melakukan pemisahan/pemecahan Sertipikat dan proses balik nama atas sebidang tanah untuk lahan pekarangan seluas 1500 M², sebagian dari sebidang

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Sertipikat Hak Milik No. 688/Sibuak IV tanggal 11 September 1996, luas 5000 M² surat ukur No.13318/1996 tanggal 11 September 1996 atas nama Tergugat II (Hasan Mulyadi) yang terletak di RT 10 RW 03 Desa Sei Lambu Makmur (Dahulunya Sibuak IV), Kec. Tapung Kab. Kampar menjadi atas nama Penggugat (Catur Sugeng Susanto, SH);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperkirakan **Rp2.589.000,00** (dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **SENIN**, tanggal **1 Februari 2021** oleh kami, **FERDI, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **SYOFIA NISRA, S.H., M.H.** dan **IRA ROSALIN, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 97/Pdt.G/2020/PN Bkn tanggal 19 November 2020, putusan tersebut pada hari **RABU**, tanggal **4 FEBRUARI 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **ZULMAINI VERA, S.H., M.H** Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SYOFIA NISRA, S.H., M.H.

F E R D I, S.H.

IRA ROSALIN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ZULMAINI VERA, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00;
2. Atk	Rp50.000,00;
3. Panggilan	Rp1.200.000,00;
4. PNBPN	Rp40.000,00;
5. Materai	Rp9.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	Rp1.350.000,00;
7. Redaksi	<u>Rp10.000,00;</u>

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 97/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

Jumlah : Rp2.589.000,00;
(dua juta lima ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)