



PUTUSAN

Nomor 127/Pdt.G/2019/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:

RITA ASTUTI, Bertempat tinggal di Jalan Alamanda XIII, RT 006/RW 003, Desa Indra Sakti, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, dalam hal ini diwakili oleh **RIO JARIAMAN SIHOTANG,S.H., LOLAS WALMISRAN LEORENYUS,S.H., TIA HESMI MENTARI,S.H.** Advokat, RJ SIHOTANG & REKAN berkantor di Jl. Dr. Samratulangi No. 45 (Hotel Sri Indrayani) Kecamatan Senapelan, Kelurahan Sago, RT 02 RW 05 Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2019 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 14 Oktober 2019 di bawah register Nomor 359/SK/2019/PN Bkn, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. SUDJADI**, yang dahulu Penjual Tanah Plasma dan kebun Kelapa Sawit di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1519 dahulu alamatnya: Desa Sei Garo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar-Riau, yang sekarang ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya selanjutnya disebut **Tergugat**;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, Kabupaten Kampar, Jl. Letnan Boyak No. 18, Lenggini, Kecamatan Bangkinang, Kabupaten Kampar, Riau 28463 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 15 Oktober 2019 dalam Register Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli Objek Tanah yang dahulu terletak dan beralamat di Desa Sei Garo, Kec. Siak Hulu, Kab. Kampar-Riau dan saat ini terletak **KOPERASI UNIT DESA (KUD) RAHARJA TANI JAYA**, beralamat di Desa Indra Sakti, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, Provinsi-Riau, yang dibeli dari **Tergugat**;
- Bahwa terhadap objek tanah tersebut, **PENGUGAT** telah menerima dan memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 serta telah menguasai objek tanah sengketa beserta tanaman di atasnya tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh **PENGGUGAT** yang berbatasan dengan:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Hardani;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Kaldin;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Khabib.
- Bahwa objek tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dan pembayaran dilakukan secara Tunai kepada Tergugat;
- Bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** hendak merubah nama atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 yang saat ini atas nama **SUDJADI** selaku **TERGUGAT**, ingin dirubah menjadi nama **PENGGUGAT** namun diketahui Tergugat maupun Ahli warisnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya, padahal dalam proses pengurusan perubahan balik nama Sertifikat membutuhkan nama asal sertifikat yakni **SUDJADI** atau ahli warisnya untuk memenuhi administrasi dan atau prosedur yang diberlakukan oleh **BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas objek sengketa secara Penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa tersbut;
- Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak **PENGGUGAT** atas objek tanah sengketa diatas, yang

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh PENGGUGAT dari jual beli TERGUGAT, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang untuk mengesahkan jual beli objek tanah sengketa tersebut agar memiliki kekuatan Hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kab. Kampar (selaku Turut Tergugat) yang semula atas nama **SUDJADI** menjadi atas nama **RITA ASTUTI**;

- Bahwa selanjutnya agar **TURUT TERGUGAT** mengetahui bahwa nama dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 a.n SUDJADI** maupun ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya sementara sertifikat tersebut sudah menjadi hak **PENGGUGAT** maka Penggugat memandang perlu menjadikan **TURUT TERGUGAT** sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang dan selanjutnya memberikan perintah agar **TURUT TERGUGAT** mencatat peralihan Hak /balik nama sertifikat **RITA ASTUTI** yang semula atas nama **SUDJADI**;
- Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka biaya perkara agar dibebankan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh PENGGUGAT diatas, kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia di Pengadilan Negeri Bangkinang untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Jual beli tanah dan tanaman diatasnya dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 atas nama SUDJADI adalah sah milik RITA ASTUTI;
4. Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada saat transaksi Jual beli dilaksanakan;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Kampar (Turut Tergugat) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 yang semula atas nama SUDJADI menjadi RITA ASTUTI;

Halaman 3 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/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

6. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tersebut;
7. Menetapkan biaya perkara sesuai peraturan perundang-undangan.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mehon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya Turut Tergugat hadir Kuasanya **IKA RIA WIJAYANTI,S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Nomor 3164/Sku-14.01.MP.02.02/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 21 Nopember 2019 di bawah register Nomor 421/SK/2019/PN Bkn sedangkan Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk menghadap sebagai wakilnya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana risalah panggilan tertanggal 22 Oktober 2019, risalah panggilan tanggal 04 November 2019 dan risalah panggilan umum tertanggal 12 November 2019;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **FERDI,S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi gugatannya dan menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis tertanggal 06 Januari 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (*Verjaring*)

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1519 Desa Sei Garo diterbitkan pada tanggal 20 Mei 1991 atas nama SUDJADI;

Dengan kata lain Sertipikat Hak Milik Nomor 1519/Desa Sei Garo telah berlaku selama \pm 29 tahun.

2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu, berdasarkan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** yang menyebutkan

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sungguh beralasan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terqualifikasi sebagai gugatan verjaring, sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Gugatan perkara a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban Turut Tergugat Dalam Eksepsi mohon dibaca menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini, serta Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1519 Desa Sei Garo, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar diterbitkan atas nama SUDJADI pada tanggal 20

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 1991 berdasarkan Surat Keputusan a.n Kanwil Badan Pertanahan Provinsi Riau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Nomor: SK.56/PIR-NES-ADB/KW-24-KR/1991-315 No. Urut: 109 tanggal 9 Februari 1991, Surat Ukur Nomor: 19.340/ 1991 dengan luas 20.000 M²;

3. Bahwa sesungguhnya Turut Tergugat sudah menjalankan tugasnya selaku penyelenggara Pendaftaran Tanah sebagaimana diamanahkan dalam **Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang berbunyi "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*;

Sehingga Turut Tergugat menolak untuk diklasifikasikan sebagai pihak dalam melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menyerahkan seluruhnya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat perihal kepemilikan yang sah atas objek perkara *a quo*;

Maka berdasarkan segala yang telah kami uraikan di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

atau

Ex aequo et bono ex merito justitiae.

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim berpendapat berbeda maka demi keadilan kami memohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tanggal 15 Januari 2020 dan atas Replik Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat telah menyampaikan Dupliknya lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap dengan Jawabannya dan semuanya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk menyingkat putusan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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 Sertifikat Hak Milik Nomor 1519 tanggal 20 Mei 1991 Surat Ukur Nomor 19.340/1991 tanggal 22 Maret 1991 atas nama Sudjadi, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor : 1401106608920002 atas nama Rita Astuti, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Indra Sakti No.470/PEM-IS/VI/2019/256 tanggal 18 Juni 2019, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Foto copy Daftar Gajian Kelompok Tani Karya Makmur Blok 27.O atas nama Rita Astuti, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Foto copy Daftar Gajian Kelompok Tani Karya Makmur Blok 27.O atas nama Rita Astuti, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Foto copy Daftar Gajian Kelompok Tani Karya Makmur Blok 27.O atas nama Rita Astuti, bermaterai cukup selanjutnya 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 :

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



1. Saksi **Nasib.W** dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Ketua KUD;
- Bahwa saksi mengetahui letak dan penguasaan tanah yang dimiliki Penggugat;
- Bahwa Penggugat selaku Kelompok Tani yang tergabung di dalam koperasi sudah selama 20 tahun;
- Bahwa selama Penggugat sebagai anggota Kelompok Tani belum pernah terjadi permasalahan;
- Bahwa anggota KUD sebanyak 205 orang yang salah satunya adalah Penggugat;
- Bahwa adapun Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara dibeli dibawah tangan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tahu sertifikat atas tanah yang dibeli Penggugat ada pada Penggugat;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **Khabib**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah selaku Sekretaris KUD sekaligus pengurus Kelompok Tani;
- Bahwa saksi sudah selama 15 tahun selaku pengurus Kelompok Tani;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat telah menjual tanahnya kepada Penggugat;
- Bahwa di atas tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat ada tanaman sawit;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;



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

- Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1519 tanggal 20 Mei 1991 Surat Ukur Nomor 19.340/1991 tanggal 22 Maret 1991 atas nama Sudjadi, bermaterai cukup selanjutnya diberi tanda **TT-1**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya mengajukan saksi-saksi;

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 Februari 2020, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 20 Februari 2020 sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat didalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Ad.1. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (verjaring)



Menimbang bahwa didalam eksepsinya Turut Tergugat pada pokoknya mendalilkan SHM Nomor 1519 Desa Sei Garo diterbitkan pada tanggal 20 Mei 1991 atas nama Sudjadi, sehingga berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai gugatan verjaring sehingga mohon dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa didalam Repliknya Penggugat membantah dengan menyatakan pada pokoknya gugatan ini diajukan untuk balik nama Sertifikat bukan penerbitan Sertifikat baru;

Menimbang, bahwa berdasarkan Eskepsi dan Replik para pihak tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilanlah yang menilai apakah gugatan Penggugat terhadap sengketa tersebut beralasan hukum atau tidak, oleh karena itu masalah apakah gugatan Penggugat telah lampau waktu (verjaring) dapat dipertanggung jawabkan secara perdata atau tidak adalah mutlak penilaian Majelis Hakim, dan untuk menilai hal tersebut merupakan pokok permasalahan yang harus dibuktikan didalam pemeriksaan perkara pokok, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Turut Tergugat haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat dalam pokok perkara adalah sebagaimana termaksud di atas;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dibantah oleh Turut Tergugat maka sesuai kaidah hukum pembuktian Pasal 163 HIR/ 283 RBg/ 1865 KUH Perdata yang berbunyi, *“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*, dan sebaliknya terhadap Turut Tergugat dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-6 dan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yakni, saksi Nasib.W dan saksi Khabib, sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.T-1 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan, jawaban, replik dan surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak dalam perkara ini dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan antara para pihak adalah sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat telah membeli Objek Tanah yang dahulu terletak dan beralamat di Desa Sei Garo, Kec. Siak Hulu, Kab. Kampar-Riau dan saat ini terletak Koperasi Unit Desa (Kud) Raharja Tani Jaya, beralamat di Desa Indra Sakti, Kecamatan Tapung, Kabupaten Kampar, Provinsi-Riau, yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa terhadap objek tanah tersebut, Pengugat telah menerima dan memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 serta telah menguasai objek tanah sengketa beserta tanaman diatasnya tanpa adanya pihak-pihak menghalangi atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Penggugat yang berbatasan dengan:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah timur berbatasan dengan Hardani;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Kaldin;
 - Sebelah barat berbatasan dengan Khabib.
- Bahwa objek tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dan pembayaran dilakukan secara Tunai kepada Tergugat;
- Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah nama atau balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 yang saat ini atas nama Sudjadi selaku Tergugat, ingin dirubah menjadi nama Penggugat namun diketahui Tergugat maupun Ahli warsnya tidak diketahui alamat dan keberadaannya, padahal dalam proses pengurusan perubahan balik nama Sertifikat membutuhkan nama asal sertifikat yakni Sudjadi atau ahli warisnya untuk memenuhi administrasi dan atau prosedur yang diberlakukan oleh Badan Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional, akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas objek sengketa secara Penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas

objek sengketa tersebut;

- Bahwa oleh kerennanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas objek tanah sengketa diatas, yang diperoleh Penggugat dari jual beli Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang untuk mengesahkan jual beli objek tanah sengketa tersebut agar memiliki kekuatan Hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kab. Kampar (selaku Turut Tergugat) yang semula atas nama Sudjadi menjadi atas nama Rita Astuti;
- Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 a.n Sudjadi maupun ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya sementara sertifikat tersebut sudah menjadi hak Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatat peralihan Hak /balik nama sertifikat Rita Astuti yang semula atas nama Sudjadi;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya sebagaimana sebagaimana risalah panggilan tertanggal 22 Oktober 2019, risalah panggilan tanggal 04 November 2019 dan risalah panggilan umum tertanggal 12 November 2019, maka dengan demikian Tergugat dianggap melepaskan hak-haknya dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus diperiksa oleh Majelis Hakim terlebih dahulu sebelum memeriksa petitum dari

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/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

Penggugat adalah apakah benar Pengugat merupakan pemilik sah dari objek sengketa yang alas haknya diperoleh dengan membeli secara dibawah tangan dari Tergugat ?

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** dihubungkan dengan bukti **T.T-1** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1519 tanggal 20 Mei 1991 Surat Ukur Nomor 19.340/1991 tanggal 22 Maret 1991 atas nama Sudjadi sebidang tanah untuk perkebunan yang terletak dahulu di Desa Sei Garo Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan sekarang di Desa Indra Sakti Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar dan seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar atas nama Sudjadi, menunjukkan bahwa pemilik awal sebidang tanah untuk perkebunan dengan luas tanah 20.000 M² yang terletak dahulu di Desa Sei Garo Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan sekarang di Desa Indra Sakti Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar adalah Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-3** berupa Surat Keterangan Kepala Desa Indra Sakti No.470/PEM-IS/VI/2019/256 tanggal 18 Juni 2019, bukti **P-4** berupa Daftar Gajian Kelompok Tani Karya Makmur Blok 27.O atas nama Rita Astuti, bukti **P-5** berupa Daftar Gajian Kelompok Tani Karya Makmur Blok 27.O atas nama Rita Astuti dan bukti P-6 berupa Daftar Gajian Kelompok Tani Karya Makmur Blok 27.O atas nama Rita Astuti yang dihubungkan dengan keterangan saksi Nasib.W dan saksi Khabib menunjukkan bahwa Tergugat telah menjual tanah *quo* kepada Penggugat dan Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1519 tanggal 20 Mei 1991 Surat Ukur Nomor

Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



19.340/1991 tanggal 22 Maret 1991 sebidang tanah untuk perkebunan yang terletak dahulu di Desa Sei Garo Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan sekarang di Desa Indra Sakti Kecamatan Tapung Kabupaten Kampar seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) atas nama Sudjadi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas yang didukung dengan alat bukti yang sah sehingga Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum 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 sah jual beli tanah dan tanaman di atasnya dari Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah *aquo*, oleh karena itu sudah sepatutnya petitum angka 2 ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 2** berisi menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 atas nama Sudjadi adalah sah milik Rita Astuti;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan bukti surat **P-1** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1519 tanggal 20 Mei 1991 Surat Ukur Nomor 19.340/1991 tanggal 22 Maret 1991 atas nama Sudjadi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **P-1** merupakan 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:

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **P-1** berupa akta otentik maka memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat serta Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah *aquo* sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1519 tanggal 20 Mei 1991 Surat Ukur Nomor 19.340/1991 tanggal 22 Maret 1991 atas nama Sudjadi, oleh karena itu sudah sepatutnya petitum **angka 3** ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 4** berisi Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada saat transaksi Jual beli dilaksanakan dan **petitum angka 5** berisi Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Kampar (Turut Tergugat) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 yang semula atas nama Sudjadi menjadi Rita Astuti, **petitum angka 6** berisi Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk

Halaman 15 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/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

dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tersebut, erat kaitannya dengan petitum angka 2 dan oleh karena petitum angka 2 dikabulkan, sehingga sudah sepatutnya petitum angka 4, petitum angka 5 dan angka 6 ini cukup beralasan untuk dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 7** berisi menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 192 R.Bg dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sehingga petitum angka 7 Penggugat telah dikabulkan, 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;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah Jual beli tanah dan tanaman di atasnya dari Tergugat kepada Penggugat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 atas nama Sudjadi adalah sah milik Rita Astuti;
4. Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada saat transaksi Jual beli dilaksanakan;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Kampar (Turut Tergugat) untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1519 yang semula atas nama Sudjadi menjadi Rita Astuti;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/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

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tersebut;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperkirakan Rp. 2.451.000,- (dua juta empat ratus lima puluh satu rupiah);
Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim

Pengadilan Negeri Bangkinang, pada hari **Kamis**, tanggal **25 Februari 2020**, oleh kami, **Meni Warlia, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Nur Afriani Putri, SH.**, dan **Ira Rosalin, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 127/Pdt.G/2019/PN Bkn tanggal 15 Oktober 2019, Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 09 April 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh **Dewi Ratna Darimi, SH** dan **Ira Rosalin, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Nova R Sianturi, S.H.** Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dewi Ratna Darimi, SH, S.H.

Meni Warlia, S.H., M.H.

Ira Rosalin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nova Sianturi, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran Rp. 30.000,-

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 127/Pdt.G/2019/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

2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Redaksi	Rp. 10.000,-
4. PNBP	Rp. 30.000,-
5. Panggilan	Rp. 850.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.475.000,-
7. ATK	Rp. 50.000,-
Jumlah	Rp. 2.451.000,-

(dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

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)