



PUTUSAN

Nomor: 3/PDT.G/2022/PN Pyh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Payakumbuh yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. MARGAWENTI**, NIK: 367113600861001, Tempat/Tgl. Lahir : Payakumbuh/ 20 Agustus 1961, umur 59tahun agama Islam pekerjaan Pensiunan Guru, alamat: Jln. Chaplin I GG Bhakti No. 38 RT.003/011 Kelurahan Gaga Kecamatan Larangan Utara Kota Tangerang Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
- 2. YUHARNIS TARUSAN**, NIK: 3671131110560001, Tempat/Tgl. Lahir : Padang/ 11 Oktober 1956, umur 59tahun, agama: Islam, pekerjaan: Karyawan Swasta, alamat: Jln. Chaplin I GG Bhakti No. 38 RT.003/011 Kelurahan Gaga Kecamatan Larangan Utara Kota Tangerang Propinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada MAHYUNIS, S.H., NURIL HIDAYATI, S.Ag, YULIA, S.H., semuanya adalah Advokat/Pengacara, pada Kantor Hukum "NURIL HIDAYATI & ASSOCIATES", beralamat di Jorong Menara Agung Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No:01/SK/NH/I/2022 tanggal 12 Januari 2022 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 19 Januari 2022 di bawah register No.12/SK/PDT/I/2022/PN Pyh;

Melawan:

- 1. IRNIMAR ISLAMIE**, (pr)Tempat/tagl lahir : Payakumbuh/ 16 Juni 1945, NIK. 317502566450003 umur ± 77 tahun, Agama Islam, pekerjaan Mengurus rumah Tangga , Alamat: Jl. Gading U/IV/S-630 RT.004 RW.011 Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. EFNI ANDAMSARI YAHYA**, (pr)Tempat/tagl lahir : Jakarta /20 Juli 1969, NIK. 3175076007690009 umur ± 53 tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Jl. Gading U/IV/S-630 RT.004 RW.011 Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



3. **CANDA IRAWAN YAHYA, (Ik)** Tempat/tagl lahir : Jakarta /20 Mei 1969, NIK. 09.64022905730164 umur ± 49 tahun, Agama Islam, pekerjaan Karyawan, Alamat: Jl. Gading U/IV/S-630 RT.004 RW.011 Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **DIANA FITRI YAHYA, (pr)**Tempat/tagl lahir : Jakarta /15 Oktober 1974, NIK. 3175025510740008 umur ± 48 tahun, Agama Islam, pekerjaan: Mengurus rumah Tangga, Alamat: Jl. Gading U/IV/S-630 RT.004 RW.011 Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Propinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat di Jakarta Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Wilayah Sumatera Barat Cq.Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lima Puluh Kota**, alamat Jalan Arisun nomor 30 Kelurahan Nunang Daya Bangun Kecamatan Payakumbuh Barat Kota Payakumbuh Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Payakumbuh pada tanggal 19 Januari 2022 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri yang telah membeli sebidang tanah perumahan berikut segala apa yang ada di atasnya yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, yang tercatat atas Nama Tergugat I ,Tergugat II,Tergugat III dan Tergugat IV dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan kali kecil (bandar air)
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya Sariiek Laweh

Halaman 2 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Desa
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Milik Adat

Untuk selanjutnya mohon disebut dengan Objek Perkara.

2. Bahwa Para Penggugat membeli tanah sebagaimana tersebut diatas dilakukan antara Penggugat I dengan Tergugat I yang mana Tergugat I adalah ibu dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Objek perkara tersebut dibeli dengan harga RP.310.000.000,-(tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang telah Para Penggugat serahkan langsung ketika surat jual beli tersebut ditandatangani dan SHM dimaksud pun telah Para Penggugat terima dari Para Tergugat ;
3. Bahwa jual beli sebagai tersebut diatas baru dilaksanakan dengan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani diatas materai , pada tanggal 21 Juni 2013 yang disaksikan oleh Penggugat II dan Tergugat II, yangmana pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, tersebut kepada Para Penggugat;
4. Bahwa semenjak terjadi jual beli tersebut tanah dan rumah yang terdapat diatas objek perkara telah Para Penggugat kuasai sampai saat gugatan ini Para Penggugat ajukan ;
5. Bahwa ketika Para Penggugat bermaksud akan membaliknamakan sertipikat objek perkara ke atas nama Penggugat I dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana yang diharuskan oleh Peratuturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “ *Peralihan hak atas tanah dan Hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan Perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”, pihak para tergugat tidak mau menandatangani Surat Akta Jual Beli tersebut ;
6. Bahwa Para Penggugat telah berupaya untuk mengajak Para Tergugat agar mau datang ke kantor Notaris/PPAT untuk menandatangani Akta Jual beli dengan cara beberapa kali mendatangi Para Tergugat namun Para Tergugat tetap tidak mau menandatangani akan tetapi yang ada hanyalah Para



Penggugat diusir oleh Para Tergugat dengan mengatai Para Penggugat dengan kata-kata kasar;

7. Bahwa Para Tergugat tidak pernah mengajukan Pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli dimaksud ke Pengadilan, oleh karena itu perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat bagi para pihak;
8. Bahwa untuk proses pengurusan perubahan/balik nama sertipikat tersebut dari atas nama Para Tergugat kepada Nama Para Penggugat membutuhkan tanda tangan darinama asal dalam sertipikat dalam hal ini nama Para Tergugat untuk pemenuhan administrasi dan atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat, akantetapi dikarenakan sikap Para Tergugat yang tidak mau datang ke kantor Notaris/PPAT untuk menandatangani Surat Akta jual beli tersebut, akibatnya Para Penggugat mengalami kerugian dengan tidak dapat lagi menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh yaitu Para Penggugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah objek perkara;
9. Bahwa sikap Para Tergugat yang tidak Pro aktif/ enggan untuk menandatangani Akta Jaul beli di hadapan PPAT tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sehingga Perbuatan Para Tergugat tersebut telah dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
10. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Para Penggugat atas tanah Objek perkara diatas yang diperoleh Para Penggugat dari jual beli dengan Para Tergugat maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Payakumbuh melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadiri perkara ini untuk mensahkan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani diatas materai , pada tanggal 21 Juni 2013 tersebut agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak / balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Para Tergugat menjadi atas nama Para Penggugat;
11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, sementara saat ini Sertifikat Objek perkara tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Para Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Payakumbuh dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, yang semula atas nama Para Tergugat menajdi nama Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Para enggugat memohon agar Pengadilan Negeri Payakumbuh Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara A quo berkenan member amar putusan sebagai berikut:

1. MengabulkanGugatan Para Penggugat untukseluruhnya;
2. Menyatakan bahwa benar sudah terjadi jual beli atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, yang tercatat atas Nama IRNIMAR ISLAMIE, EFNI ANDAMSARI YAHYA, CANDRA IRAWAN YAHYA, dan DIANA FITRI YAHYA;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Jual Beli tanah yang ditandatangani diatas materai , pada tanggal 21 Juni 2013 yang ditanda tangani Tergugat I (Irnimar Islamie) sebagai Pihak Pertama dan Penggugat Isebagai Pihak Kedua yang isinya Tergugat telah menjual tanah kepada Penggugat yaitu berupa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, yang tercatat atas Nama Tergugat I ,Tergugat II,Tergugat III dan Tergugat IV dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan kali kecil (bandar air)
 - Sebelah Selatan berbatasdenganJalan Raya SariekLaweh
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Desa
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Milik Adat
4. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat dengan tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa,antara Para Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat sebagai penjual;

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



5. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, yang semula atas Nama Tergugat I ,Tergugat II,Tergugat III dan Tergugat IV atas nama IRNIMAR ISLAMIE, EFNI ANDAMSARI YAHYA, CANDRA IRAWAN YAHYA, dan DIANA FITRI YAHYA menjadi nama MARGAWENTI;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 31 Januari 2022, tanggal 2 Maret 2022, dan relaas panggilan umum tanggal 29 Maret 2022 yang telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti berupa surat sebagai berikut:

1. P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Hajjah Irnimar Islamie dengan Margawenti tanggal 21 Juni 2013;
2. P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 2 tanggal 27 Oktober 2003, Surat Ukur Nomor 01/B. Hampa/2003 tanggal 20 Oktober 2003 atas nama Hajjah Irnimar Islamie, Efni Andamsari Yahya, Candra Irawan Yahya, Diana Fitri Yahya, S.E;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



1. Asra Arafat

- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu masalah jual beli rumah terletak di Kelok Kapalo Jorong Simpang ganti Nagari Batuhampar Kec. Akabiluru, Kab. Lima Puluh Kota;
- Bahwa anak-anak Tergugat I tidak setuju rumah dijual;
- Bahwa yang punya rumah tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa rumah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut dijual karena setelah rumah dibeli Penggugat selanjutnya Penggugat mengadakan syukuran dalam rangka Penggugat telah membeli rumah dan Saksi diundang;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli rumah tersebut;
- Bahwa jual beli rumah tersebut antara tahun 2013-2014;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Kepala Desa, dan ketika terjadi jual beli rumah tersebut Saksi masih sebagai Kepala Desa;
- Bahwa ada surat jual belinya dan sertifikat rumah tersebut sudah diserahkan kepada Penggugat I;
- Bahwa Saksi melihat surat jual beli rumah tersebut dan sudah ditandatangani;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa saja yang menandatangani surat jual beli rumah tersebut karena Saksi hanya melihatnya secara sepintas saja;
- Bahwa ketika Penggugat mengadakan syukuran Tergugat I hadir;
- Bahwa setelah terjadi jual beli yang menguasai rumah tersebut adalah anak Penggugat dan saudara dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak lagi menguasai rumah tersebut setelah jual beli;
- Bahwa Tergugat tidak protes rumah tersebut dikuasai Penggugat;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Walinagari sejak tahun 2010 sampai dengan 2016;
- Bahwa Penggugat mengadakan syukuran telah membeli rumah kepada Tergugat I pada tahun 2013;
- Bahwa tempat tinggal Tergugat I di Jakarta dan sering pulang;
- Bahwa kalau pulang dari Jakarta Tergugat pulang ke rumahnya karena Tergugat ada mempunyai 2 (dua) rumah lagi;
- Bahwa Tergugat I masih hidup;
- Bahwa yang membuat rumah objek perkara adalah Tergugat I;
- Bahwa yang menempati rumah objek perkara setelah dibuat Tergugat I ditempati Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu status tanah rumah objek perkara tersebut;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh

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

- Bahwa Tergugat I ada adiknya bernama Yurni yang tinggal di Batuhampar juga;
- Bahwa tetangga juga ikut diundang ketika Penggugat mengadakan syukuran telah membeli rumah;
- Bahwa tidak ada tetangga yang keberatan Penggugat membeli rumah objek perkara;
- Bahwa Saksi tahu ada ahli waris tidak setuju Tergugat I menjual rumah kepada Penggugat dari isu-isu yang beredar;
- Bahwa Saksi tahu dengan Tergugat I karena Tergugat I sering pulang dan sering bertemu dengan Saksi;
- Bahwa Tergugat I tinggal di Jakarta;
- Bahwa pada tahun 2013 suami Tergugat I masih hidup;
- Bahwa suami Tergugat I tidak hadir pada saat Penggugat mengadakan syukuran membeli rumah objek perkara;

2. Syahrul Syah;

- Bahwa Tergugat I tinggal di Jakarta tetapi asli Batuhampar suku Caniago dari kaum Dt. Rajo Babilang;
- Bahwa suami Tergugat I orang Sicincin;
- Bahwa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat I adalah masalah rumah dan Saksi dengar rumah tersebut sudah dijual Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa rumah objek perkara tersebut berada di depan rumah Saksi di seberang jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan rumah objek perkara dijual Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat menempati rumah objek perkara tersebut Saksi lupa tapi ada doa bersama di rumah tersebut dan Saksi hadir;
- Bahwa pada saat Penggugat mengundang Saksi, Penggugat hanya mengatakan kepada Saksi rumah punya Penggugat;
- Bahwa yang menguasai rumah objek perkara sampai saat ini adalah Penggugat dan anak Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu status tanah dari rumah objek perkara;
- Bahwa yang membangun rumah objek perkara adalah Tergugat I dan Saksi melihatnya;
- Bahwa rumah yang diseberang jalan dari rumah objek perkara adalah rumah mertua Saksi dibeli nenek isteri Saksi;

Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



- Bahwa yang mengundang Saksi adalah Penggugat dan abang Penggugat yang merupakan teman lama Saksi dan saat itulah Saksi tahu rumah objek perkara dibeli Penggugat;
- Bahwa kaum Tergugat I ada berjarak \pm 50 meter dari rumah objek perkara;
- Bahwa gelar penghulu kaum Tergugat I masih ada dan orang yang memegang gelar sudah meninggal dunia dan sekarang tidak tahu;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada kaum Tergugat I keberatan Penggugat menguasai objek perkara sejak mengadakan doa syukuran;
- Bahwa suami Tergugat I sudah meninggal dunia sebelum Tergugat I menjual rumah objek perkara;

3. Wenni Astuti

- Bahwa anak Tergugat I ada 3 (tiga) orang;
- Bahwa suami Tergugat I sudah tidak ada;
- Bahwa masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah masalah pemindahan SHM rumah objek perkara dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa letak rumah objek perkara di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar, Kec. Akabiluru, Kab. Lima Puluh Kota;
- Bahwa yang tinggal di rumah objek perkara sekarang tidak ada, tetapi yang menguasai rumah objek perkara adalah Penggugat sejak tahun 2015;
- Bahwa Penggugat tinggal di Jakarta pulang sekali setahun;
- Bahwa Saksi melihat surat jual beli rumah objek perkara tetapi Saksi tidak membacanya;
- Bahwa benar surat yang Saksi lihat tersebut yaitu sebagaimana bukti surat P-1;
- Bahwa Tergugat I juga tinggal di Jakarta;
- Bahwa suami Tergugat I sudah meninggal dunia sejak sebelum jual beli rumah objek perkara;
- Bahwa Penggugat ada mengundang untuk mengadakan doa syukuran tetapi Saksi tidak datang karena ada halangan;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada yang protes dari keluarga Tergugat I bahwa Penggugat menguasai rumah objek perkara;
- Bahwa Saksi digaji Penggugat membersihkan rumah objek perkara sejak dua tahun yang lalu;
- Bahwa tidak ada yang protes Saksi membersihkan rumah objek perkara;
- Bahwa yang Saksi dengar dari orang yaitu Penggugat sudah membeli rumah objek perkara;



- Bahwa yang Saksi dengar masalah antara Penggugat dengan Tergugat bahwa Tergugat I tidak mau tanda tangan;
- Bahwa dulu Saksi pernah melihat Tergugat I dan suaminya tinggal di rumah objek perkara tetapi rumah tersebut sering ditinggalkan namun Saksi lupa sejak tahun berapa;
- Bahwa Saksi bekerja membersihkan rumah objek perkara dalam sekali tiga hari sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang;

4. M. Joni

- Bahwa yang dipermasalahkan antara para pihak yaitu masalah jual beli rumah;
- Bahwa secara adat di nagari Batu hampar kebiasannya setiap apa yang terjadi baik jual beli atau menikah diberitahukan kepada ninik mamak dan Saksi mengetahui masalah jual beli itu karena Saksi sebagai ninik mamak dari Penggugat I;
- Bahwa letak objek perkara di Kelok Kalapo Jorong Batuhampar, Kec. Akabiluru, Kab. Lima Puluh Kota;
- Bahwa Penggugat I dan Tergugat I sama-sama berdomisili di Jakarta;
- Bahwa Penggugat I memberitahu rumah objek perkara dibeli setelah tanda tangan perjanjian jual beli;
- Bahwa kemudian Penggugat I pulang kampung dan mengadakan doa syukuran di rumah objek perkara tersebut;
- Bahwa masyarakat diberitahu dan masyarakat tahu Penggugat I membeli rumah objek perkara;
- Bahwa masalah rumah objek perkara sampai ke Pengadilan karena balik nama sertipikat rumah objek perkara pihak penjual tidak mau datang ke Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual beli rumah objek perkara, Saksi tahunya setelah ditelepon Penggugat I kalau rumah tersebut sudah dibeli;
- Bahwa yang menguasai rumah objek perkara sejak terjadi jual beli tersebut yaitu Penggugat karena setelah terjadi jual beli sering diadakan acara di rumah objek perkara;
- Bahwa suami Tergugat I sudah meninggal dunia pada tahun 2013;
- Bahwa rumah objek perkara ada Sertipikat dan sertipikat objek perkara sudah diserahkan Tergugat I kepada Penggugat I;
- Bahwa Saksi bergelar Dt. Bosa Nan Panjang;
- Bahwa sebelum Penggugat I membeli rumah objek perkara, ia sering menelpon Saksi memberi tahu akan membeli rumah objek perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I juga ada memberitahu Saksi rumah objek perkara telah dijual kepada Penggugat I sewaktu Tergugat I pulang kampung;

Menimbang, bahwa Para Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena Para Tergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas tanah objek perkara yang diperoleh Para Penggugat dari jual beli dengan Para Tergugat yang hanya berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani di atas materai pada tanggal 21 Juni 2013 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat tidak hadir dalam persidangan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan hal-hal yang menjadi pokok ketidak hadirannya Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana Risalah Panggilan Nomor:3/Pdt.G/2022/PN Pyh tertanggal 31 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 22 Februari 2022, tanggal 2 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 22 Maret 2022, serta Risalah Panggilan Sidang tanggal 29 Maret 2022 melalui panggilan umum dengan media berita online untuk persidangan tanggal 21 April 2022 yang dengan demikian Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, namun Para Tergugat tetap tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili dalam persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut akan diputus dengan acara *verstek*, sebagaimana ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg yang berbunyi: *Jika tergugat, meskipun dipanggil dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka tuntutan itu diterima dengan putusan tanpa kehadiran (verstek), kecuali kalau nyata bagi pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tiada beralasan;*

Halaman 11 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun gugatan ini diputus secara *verstek*, berdasarkan ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBg tersebut Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan apakah gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut beralasan atau tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok gugatan Para Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu terkait formalitas surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dan maksud dari posita gugatan Para Penggugat yang menjadi inti permasalahan yang didalilkan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I dan Tergugat I telah melakukan perjanjian jual beli atas sebidang tanah perumahan berikut segala apa yang ada di atasnya yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor:2 Nagari Batu Hampa, dengan luas 640M² NIB .03.05.11.05.00001 dengan surat ukur Nomor 01/B.Hampa tanggal 20 Oktober 2003 yang terletak di Jorong Simpang Ganti Nagari Batuhampar Kecamatan Akabiluru Kabupaten Lima Puluh Kota, yang tercatat atas Nama Tergugat I ,Tergugat II,Tergugat III dan Tergugat IV dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatas dengan kali kecil (bandar air)
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya Sariek Laweh
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Desa
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Milik Adat
- Bahwa tanah sebagaimana tersebut dibeli oleh Para Penggugat dengan harga Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) yang baru dilaksanakan dengan Surat Perjanjian Jual Beli yang ditandatangani pada tanggal 21 Juni 2013 namun sudah disertai dengan penyerahan sertipikat objek perkara kepada Para Penggugat;
- Bahwa pada saat Para Penggugat ingin membaliknamakan sertipikat objek perkara ke atas nama Penggugat I dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT namun Para Tergugat tidak mau menandatangani dan Para Tergugat juga tidak pernah mengajukan Pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli dimaksud, sehingga sikap Para Tergugat tersebut menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa penyerahan (*levering*) yaitu cara memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang memperoleh hak milik itu. *Levering* mempunyai dua arti yaitu pertama berarti perbuatan berupa penyerahan kekuasaan (*feitelijke levering*) belaka atas suatu benda dan kedua berarti

Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh

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)



perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*). Dimana penyerahan hak milik atas benda bergerak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda itu, sedangkan penyerahan hak milik atas suatu benda tak bergerak, tidak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda itu, akan tetapi juga harus dibuat suatu surat penyerahan yang harus dikutip dalam daftar hak milik, khusus mengenai pemindahan hak milik atas tanah setelah berlakunya UUPA, pemindahan hak milik terjadi pada saat dibuatnya akta jual beli di muka PPAT sedangkan balik nama dan sertipikat mempunyai nilai sebagai bukti-bukti tentang hak milik itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat suatu perjanjian jual beli terkait benda tak bergerak seperti tanah selesai dan berakhir ketika sudah dilaksanakan dengan tuntas sampai dengan kepada berpindahanya hak milik atas tanah tersebut, dimana berdasarkan Penjelasan Umum Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya menyatakan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Atas dasar hal tersebut suatu perjanjian jual beli terkait benda tak bergerak seperti tanah selesai jika telah dibuatnya akta jual beli di muka PPAT atas tanah tersebut sehingga hak atas tanahnya berpindah kepada si pembeli, namun jika akta jual beli yang dibuat di muka PPAT tersebut belum dilaksanakan sementara dalam perjanjian jual belinya, si Pembeli telah melakukan kewajibannya dalam membayar sesuai dengan kesepakatan dengan Penjual, maka dapat dikatakan perjanjian tersebut belum berakhir/selesai atau jika tidak dilaksanakan oleh Penjual maka dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka posita gugatan Para Penggugat menjadi tidak bersesuaian dan kontradiktif dengan apa yang diminta Para Penggugat pada petitum angka 4 (empat) yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat dengan tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2 Nagari Batu Hampa, antara Para Penggugat sebagai pembeli dan Para Tergugat sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual, dimana seharusnya perbuatan Tergugat I yang didalilkan oleh Para Penggugat merupakan suatu perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam suatu susunan gugatan terhadap satu pokok persengketaan tidak dapat dicampur adukkan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi karena adanya perbedaan dari segi pengertian, konsep dan prinsip dimana jika dilihat dari sumbernya, Perbuatan Melawan Hukum bersumber dari Pasal 1365 KUHPerdara yang lahir akibat dari perbuatan orang sedangkan wanprestasi lahir dari persetujuan yang artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi maka harus ada terlebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, jika dilihat dari timbulnya hak menuntut, Perbuatan Melawan Hukum tidak memerlukan pernyataan lalai, sedangkan pada wanprestasi diperlukan lebih dahulu suatu proses seperti pernyataan lalai (somasi) dan bersifat tertulis sebagaimana dimaksud Pasal 1243 KUHPerdara, sedangkan jika dilihat dari tuntutan ganti rugi, Perbuatan Melawan Hukum tidak mengatur bentuk dan rincian ganti rugi sehingga tuntutan ganti rugi bisa berupa materiil ataupun imateriil, sedangkan pada wanprestasi perhitungan ganti rugi dihitung sejak saat terjadi kelalaian sebagaimana diatur Pasal 1237 KUHPerdara dan Pasal 1246 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa gugatan yang menggabungkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi menurut perkembangan praktik beracara diperbolehkan dan dikenal dengan istilah kumulasi objektif, namun penggabungan tersebut bukan atas satu objek perkara/persengketaan melainkan diuraikan secara terpisah, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 866K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 dimana dalam pertimbangan putusannya menyatakan "bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan yang demikian yang berupa kumulasi obyektif dapatlah dibenarkan". Namun demikian dalam perkara *a quo* berdasarkan gugatan Para Penggugat dengan tegas menyatakan dasar gugatan tersebut adalah adanya suatu perbuatan melawan hukum tanpa ada uraian tegas terkait perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat tidak adanya hubungan hukum antara dalil Para Penggugat terkait dasar perbuatan Para Tergugat pada posita gugatan dengan petitum gugatan angka 4 yang mana menurut Majelis Hakim petitum angka 4 gugatan Para Penggugat merupakan inti atau pokok persengketaan

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *a quo*, oleh karena itu terdapat ketidakjelasan atau kekaburan di dalam gugatan Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat menjadi kabur atau *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menilai bahwa posita-posita gugatan Para Penggugat bersifat kontradiktif dengan petitumnya, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa hal demikian telah sesuai dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung No. 3097 K/Sip/1983 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 616K/SIP/1973, yang pada pokoknya adalah "suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lainnya mengandung pertentangan, serta surat gugatan yang tidak jelas haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima", oleh karena itu, Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya, sehingga bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tidak perlu Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

Memperhatikan Pasal 149 (1) RBg, Pasal 283 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Payakumbuh, pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2022 oleh kami, Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Alfin Irfanda, S.H., M.H., dan Oktaviani Br Sipayung, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Payakumbuh Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh tanggal 21 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 9 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nasib, selaku Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan tanpa dihadiri Para Tergugat maupun Kuasanya;

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Pyh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Alfin Irfanda, S.H., M.H.

Rahimulhuda Rizki Alwi, S.H., M.H.

Oktaviani Br Sipayung, S.H.

Panitera Pengganti,

Nasib

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
2. ATK	:	Rp. 80.000,00;
3. Panggilan	:	Rp. 2.240.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 850.000,00;
5. PNBP	:	Rp. 80.000,00;
6. Meterai	:	Rp. 10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp. 10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp. 3.300.000,00;</u>

(tiga juta tiga ratus ribu rupiah)

Halaman 16 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor **3/Pdt.G/2022/PN Pyh**

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)