



P U T U S A N
Nomor 41 /Pdt.G/2023/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SURYANTRI Tempat/ Tanggal Lahir : Bukittinggi/ 3 Agustus 1962, Pekerjaan : Pensiunan PNS, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Alamat : Jalan Gang Melati RT 02 RW 1 Kelurahan Aur Kuning Kecamatan Aur BirugoTigo Baleh Kota Bukittinggi, Propinsi Sumatera Barat selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasa kepada beberapa yaitu 1. Suhatri, S.H., 2. Ifyuhendri DT. Asa Bandaro dan 3. Chandra Kenedy Ade Putra, S.Pd, S.H. Advokat/ Pengacara pada Kantor **SUHARTRI, S.H. & Rekan** beralamat di Jln. Jendral Sudirman No.83.A Birugo Kota Bukittinggi Propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 002.10/K-Adv/Pdt.g/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 2 November 2023 dibawah Register Nomor: 216/Pdt.SK/2023/PN Bkt;

Lawan

1. **EFIARMAN**, Lahir di Bukittinggi tanggal 28 Agustus 1964, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Pincuran Tujuh Desa Pasia, Kecamatan IV Angkek Candung Kabupaten Agam, Propinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat A.I**;
2. **ANUM** Umur 52 tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Pincuran Tujuh Desa Pasia, Kecamatan IV Angkek Candung Kabupaten Agam, Propinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat A.II**;

NOTARIS ISDA DEWITA Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Agam Alamat Simpang Biaro Kecamatan Ampek Angkek, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat B**;

Halaman 1 dari 32 Halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt



**KEMENTERIAN TATA RUANG & BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA JAKARTA CQ. KANTOR WILAYAH TK I BADAN
PERTANAHAN SUMATERA BARAT PADANG CQ. BADAN PERTANAHAN
TINGKAT II KABUPATEN AGAM LUBUNG BASUNG**, selanjutnya disebut
sebagai **Turut Tergugat C**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 18
Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Bukittinggi pada tanggal 20 Oktober 2023 dengan Register Nomor
41/Pdt.G/2023/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah seorang konsumen, sedangkan Tergugat A.I.
adalah seorang yang berprofesi (pengusaha property) sedang Tergugat
A.II adalah istri sah Tergugat A.I;
2. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah tindakan perbuatan melawan
Hukum / onrechtmatige Daad Aktif yang di lakukan Tergugat A.I dan A.II;
3. Bahwa sebagaimana yang di atur dalam pasal 1365 BW diterjemahkan oleh
Prodjudikusumo.SH menyebutkan perbuatan Melawan Hukum di dalam
prakteknya dapat bersifat Aktif dan atau pun Pasif, Bersifat aktif berarti bila
mana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian
bagi orang lain, sedang bersifat Pasif bahwa seseorang itu tidak berbuat
sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian pada orang lain;
4. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2005 telah terjadi peristiwa Hukum antara
Penggugat dan Tergugat A.I dengan kesepakatan jual beli tanah, Tergugat
A.I menjual 1(satu) kapling tanahnya kepada Penggugat dengan harga
sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) /kapling tanah yang dijual
Tergugat A.I kepada Penggugat luas $\pm 200 \text{ m}^2$. tanah tersebut saat
dilakukan perjanjian jual beli dalam pengurusan Sertifikat, tanah berasal dari
pemilik asal;
 1. NyonySyamsidar umur 80 tahun suku Koto pekerjaan ibu rumah
tangga, alamat Bonjo Alam.
 2. Nyonya Rawani umur 78 tahun suku Koto pekerjaan ibu rumah
tangga, alamat Bonjo Alam.

Halaman 2 dari 32 Halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt



3. Nyonya Syafni umur 65 tahun suku Koto pekerjaan ibu rumah tangga, alamat Bonjo Alam.
- Tanah terletak di perbatasan jorong Bonjo Alam dan Jorong Ampang Gadang Nagari Ampang Gadang, Kec.Ampek Angkek, Kab. Agam, dengan batas-batas tanah sbb;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Ani Simabur/tanah mesjid Bonjo Alam;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Nurbaiti-Mak Suik/Efiarman;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sara Simabur/Efiarman;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Julisah;
5. Bahwa berdasarkan kuasa jual dari pemilik tanah asal ke Efiarman, yang di legalisasi notaris tanggal 20 Mei 2005 nomor 72/L/V/2005 dipegang kuasa / Tergugat A.I. Pada tanggal 7 Juni 2005 Tergugat A.I, telah menjual 1(satu) kapling tanahnya kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ukuran kapling yang dijual Tergugat A.I $\pm 200 \text{ m}^2$. Yang terletak di Nagari Ampang Gadang dengan batas-batas sbb;
- Sebelah Utara berbatas dengan SHM No.419 Depriyenti;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Leni SHM 421,ANDRI,Leni Novita;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah jalan Komplek perumahan Tiagan Indah;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah susi;
6. Bahwa turut Tergugat B/Notaris Isda Dewita Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Agam yang beralamat di simpang Biaro telah melegalisasi surat perjanjian jual beli tanah, tanggal 7 Juni 2005. Dengan nomor .84/L/VI/2005, dalam surat perjanjian jual beli tanggal 7 Juni 2005 luas tanah kapling 200 M^2 letak tanah di jorong Bonjo Alam, Nagari Ampang Gadang Kec.Ampek Angkek Kab.Agam
7. Bahwa pada kesepakatan perjanjian jual beli dibuat, Sertifikat tanah sedang dalam proses pengurusan ke Badan pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk basung. Dalam kesepakatan dibuat 2 item perjanjian;
- 1) Untuk biaya surat-surat sampai keluar pemecahan Sertifikat di tanggung Tergugat A.I (pihak pertama), Sertifikat di serahkan kepada Penggugat 1(satu) tahun sejak kesepakatan di tanda tangani.
 - 2) Tergugat A.I berjanji menyelesaikan Sertifikat dan menyerahkan Sertifikat kepada Penggugat paling lama 1 tahun sejak surat di tanda tangani.



8. Secara hukum jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat A.I telah sah sebagaimana yang di tentukan;
Yurisprudensi PN Pekan Baru tanggal 6 Mei 1967 No.34/ 1966/Pbr. PT.PDG tanggal 27 Januari 1970 No.27/ 1969/ PP.BT. (MA.tanggal 23 maret 1977 No.314/ Sip/ 1974). Yang berbunyi” Jual beli Tanah dan rumah yang dilakukan di bawah tangan di saksi-saksi dimana harga telah dilunasi dan tanah serta barang telah di serahkan kepada pembeli, serta isi surat jual beli di bacakan di muka pihak-pihak yang melakukan jual beli dan saksi-saksi, maka jual beli tersebut dianggap sah.
9. Bahwa Setelah setahun berjalan tanggal 7 Juni 2006 TergugatA.I telah menyerahkan Sertifikat kepada Penggugat, ketika Tergugat A.I hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman Jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M² Kepada Penggugat, namun terkendala di karenakan di Sertifikat tertulis nama jorong Ampang gadang sedangkan pada surat perikatan jual beli tanggal 7 Juni 2005.disebutkan tanah terletak di jorong bonjo Alam.
10. Bahwa akibat dari kecerobohan turut Tergugat B /Notaris Isda Dewita sarjana hukum melegalisasi surat perikatan jual beli tanggal 7 Juni 2005 Penggugat jadi korban. Proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman Jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M² terkendala sampai gugatan ini di ajukan.
11. Bahwa sebagaimana ketentuan;
 - pasal 37 ayat (2) PP no.24 tahun 1997 yang berbunyi” Dalam keadaan tertentu sebagai mana yang ditentukan oleh menteri Kepala Badan Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah. antara perorangan warga Negara Indonesia. yang menurut Kepala Kantor Badan Pertanahan tersebut kadar kebenarannya di anggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.
 - pasal 38 ayat(1) PP no.24 tahun 1997 yang berbunyi” Pembuatan Akta sebagaimana di maksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan Hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi yang memenuhi Syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam Perbuatan Hukum itu.
12. Bahwa akibat Tergugat A.I mangkir untuk menanda tangani Akta Jual Beli di Notaris /PPAT. Kabupaten Agam,dan tidak memenuhi kewajiban pajak jual



beli sesuai yang di tentukan UU maka tindakan Tergugat A.I merupakan perbuatan Melawan Hukum Aktif.

13. Bahwa turut Tergugat B/ Notaris Isda Dewita Sarjana Hukum telah ceroboh tidak meneliti dalam melegalisasi surat perjanjian jual beli tanggal 7 Juni 2005 karena tidak meneliti PBB tanah dan Alas hak tanah. Di SPPT PBB no.13.06.070.033.001-0080.0 tanggal 02 Januari 2019 tanah terletak di jorong Bonjo Alam, sedang pada Sertifikat yang di keluarkan Badan Pertanahan Lubuk Basung, di Sertifikat hak milik nomor 420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang, Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². Sehingga nama jorong pada Sertifikat berbeda dengan PBB. Kecerobohan Notaris Isda Dewita sarjana hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum Pasif.
14. Bahwa turut Tergugat C/ Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung. Dalam membukukan Sertifikat Induk dari Sertifikat hak milik no 420 a/n Efiarman tidak hati-hati dengan bukti PBB tanah, dengan alas hak tanah tidak sejalan sehingga nama jorong pada Sertifikat berbeda dengan yang ada di PBB. akibat ketidak hati-hatian Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung menimbulkan kerugian pada orng lain /pembeli. kecerobohan Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung merupakan Perbuatan Melawan Hukum pasif.
15. Akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat A,I dan II dan turut Tergugat B dan Turut Tergugat C telah menimbulkan kerugian pada Penggugat sbb;
Kerugian Moril ; waktu, pikiran tersita dan tenaga yang di habiskan waktu 8 tahun untuk berurusan dan proses balik Nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². Belum dapat terlaksana.
Kerugian Materil: Penggugat terpaksa harus membayar biaya gugatan perkara 2 x karna gugatan pertama dalam gugatan perdata No 17/Pdt.G/ 2022.PN.BKt di putus NO, dengan biaya putusan sejumlah Rp 2.039.000,00(dua juta tiga puluh sembilan ribu rupiah) tambah jasa Pengacara sudah 2 x tahab sidang ke Pengadilan Negeri Bukittinggi dengan uang jasa pengacara. Jika di nilai dengan uang kerugian moril dan kerugian Materil Rp 80.000.000, (delapan puluh Juta Rupiah)
16. Bahwa Penggugat berkesulitan untuk menghadirkan saksi-saksi, apabila Majelis Hakim masih meragukan dalil-dalil dan alat bukti dari Penggugat , untuk meneguhkan hati majelis hakim untuk mengabulkan gugatan



Penggugat untuk memutus perkara maka Penggugat mohon kepada majelis hakim pengadilan Negeri Bukittinggi untuk melaksanakan sumpah pemutus sesuai dengan ketentuan pasal 1929 ayat 1,2 dan pasal 1930,pasal 1931 KUH Perdata.

17. Bahwa untuk itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Majelis Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk mengabulkan gugatan Penggugat dan menyatakan jual beli tanah kapling dari Tergugat A.I kepada Penggugat sah secara hukum, dan menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam perkara ini dapat berlaku sebagai surat kuasa khusus dari Tergugat A.I dan II kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Jual beli oleh Penggugat di Notaris/PPAT Wilayah Kab.Agam untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². ke Atas nama Penggugat dan memberlakukan No.Evin NPWP dan KTP serta KK Penggugat dapat di pakai untuk memenuhi kewajiban administrasi dalam proses balik nama Sertifikat di Badan Pertanahan Kabupaten Agam di lubuk Basung.
 18. Bahwa sebelum gugatan ini di ajukan ke Pengadilan Negeri Bukittinggi ,Penggugat sudah berkali kali menghubungi dan mencari Tergugat untuk menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². ke Atas nama Penggugat, namun Tergugat A.I selalu berusaha mengelak untuk bertemu penggugat untuk menghindari kewajiban pembayaran beban pajak balik nama, karena sesuai yg di tentukan beban pajak balik nama di tanggung berdua penjual dan pembeli.
 19. Bahwa untuk mencapai maksud dan tujuan Penggugat, Penggugat bermohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk memanggil para pihak untuk dihadirkan di persidangan Pengadilan Negeri Bukittinggi, apabila pihak Pengadilan telah melakukan pemanggilan secara patut dengan berturut-turut 3 kali dan para Tergugat A.I dan II tidak menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Bukittinggi. Penggugat bermohon kepada bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mulia dan terhormat untuk mengeluarkan putusan Verstek.dan mengakhiri persidangan.
- Bahwa berdasarkan uraian Penggugat diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk menetapkan hari persidangan guna menghadirkan Penggugat dan para Tergugat



dipersidangan Pengadilan Negeri Bukittinggi, dan selanjutnya mohon putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primer :

1. Menerima / mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat A.I tanggal 7 Juni 2005 telah sah secara hukum, sebagai mana yang di jelaskanYurisprudensi PN.Pekan Baru tanggal 6 Mei 1967 No.34/1966/Pbr. PT.Padang tanggal 27 Januari 1970 No.27/ 969/PP.BT. (MA.tanggal 23 maret 1977 No.314/ Sip/ 1974).
3. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi dapat berlaku sebagai surat kuasa khusus dari Tergugat A.I dan II kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Jual beli oleh Penggugat di Notaris/PPAT Wilayah Kab.Agam untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². ke Atas nama Penggugat dan memberlakukan No.Evin NPWP dan KTP serta KK Penggugat dapat di pakai untuk memenuhi kewajiban administrasi dalam proses balik nama Sertifikat di Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat A.I dan II yang tidak memenuhi kewajiban Hukum sebagaimana ketentuan pasal 37 ayat (2) dan pasal 38 ayat(1) PP no.24 tahun 1997 mangkir menanda tangani Akta Jual Beli di Notaris /PPAT. Kabupaten Agam telah melakukan perbuatan Melawan Hukum/Onrechtmatige Daad sebagaimana yang di atur dalam pasal 1365 BW diterjemahkan oleh Prodjudikusumo.SH menyebutkan perbuatan Melawan Hukum di dalam prakteknya dapat bersifat Aktif dan atau pun Pasif, Bersifat aktif berarti bila mana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, sedang bersifat Pasif bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian pada orang lain.maka tindakan BPN dapat di kategorikan Perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan turut Tergugat B/ Notaris Isda Dewita Sarjana Hukum telah ceroboh tidak meneliti dalam melegalisasi surat perjanjian jual beli tanggal 7 Juni 2005 karena tidak meneliti PBB tanah dan Alas hak tanah. Di SPPT PBB no.13.06.070.033.001-0080.0 tanggal 02 Januari 2019 tanah terletak di jorong Bonjo Alam, sedang pada Sertifikat yang di dikeluarkan Badan Pertanahan Lubuk Basung, di Sertifikat hak milik nomor 420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang, Surat Ukur No.394 /Ampang Gadang tanggal 17

Halaman 7 dari 32 Halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt



Maret 2008 seluas 195 M². Sehingga nama jorong pada Sertifikat berbeda dengan PBB. kecerobohan Notaris Isda Dewita sarjana hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum pasif.

6. Menyatakan turut Tergugat C/Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung dalam membukukan Sertifikat Induk dari Sertifikat hak milik no 420 a/n Efiarman tidak mengsinkronkan dengan bukti PBB tanah dan dengan alas hak tanah yang di mohonkan sehingga nama jorong pada Sertifikat induk tidak sinkron dengan yang di SPPT PBB no.13.06.070.033.001-0080.0 tanggal 02 Januari 2019. akibat ketidak hati-hatian Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung menimbulkan kerugian pada orang lain /penggugat. Kecerobohan Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung merupakan Perbuatan Melawan Hukum Pasif.
7. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi berlaku sebagai kuasa khusus pengganti dari Tergugat A.I dan II kepada Penggugat dan menyatakan memberlakukan No.Evin NPWP dan KTP serta KK Tergugat untuk kelengkapan adm akta jual beli Pada Notaris PPAT Kab,Agam dalam proses balik nama Sertifikat hak milik no.420, a/n Efiarman kepada Penggugat dapat di proses Badan pertanahan Nasional Lubuk Basung.
8. Memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi untuk mengabulkan melaksanakan sumpah pemutus sesuai dengan ketentuan pasal 1929 ayat 1,2 dan pasal 1930, pasal 1931 KUH Perdata kepada Penggugat karena kesulitan untuk menghadirkan saksi ke persidangan.
9. Apabila Tergugat A.I dan II tidak hadir dalam persidangan setelah dipanggil secara patut dan tidak dapat memenuhi panggilan sidang secara berturut-turut di Pengadilan Negeri Bukittinggi mohon kepada Ketua Majelis yang menyidangkan perkara mengeluarkan putusan Verstek, dan mengakhiri persidangan dan membebaskan biaya perkara kepada Penggugat karna pihak Tergugat A.I dan A.II tidak pernah hadir di persidangan.
10. Apabila Tergugat A.I dan II dan turut Tergugat B dan turut Tergugat C proaktif menghadiri persidangan mohon biaya di bebaskan kepada Tergugat A.I

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon memutuskan perkara ini seadil adilnya (*ex aequo et bono*)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pada tanggal 2 November 2023, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat A.I meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan, Tergugat A.II meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan Turut Tergugat B meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan, Turut Tergugat C meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan Majelis Hakim tidak melakukan panggilan kembali terhadap Tergugat A.I, Tergugat A.II, Turut Tergugat B dan Turut Tergugat C;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pada tanggal 7 Desember 2023, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat A.I meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan, Tergugat A.II meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan Turut Tergugat B meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan, Turut Tergugat C hadir Kuasanya, Tergugat A.I, Tergugat A.II, Turut Tergugat B dan Turut Tergugat C;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pada tanggal 7 Maret 2023, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, untuk Tergugat A.I meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan, Tergugat A.II meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan Turut



Tergugat B meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut berdasarkan relaas panggilan yang dibacakan di dalam persidangan, akan tetapi tidak menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap dipersidangan, Turut Tergugat C hadir kuasanya, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B;

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 Indra Satria Putra, S.H., M.H., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 7 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat C telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*)

Bahwa setelah membaca gugatan yang diajukan oleh Penggugat, adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah permasalahan mengenai terjadinya jual beli atas sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat A. I berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 7 Juni 2005, yang kemudian dilegalisasi oleh Turut Tergugat B dengan No. 84/L/VI/2005, sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 4 dan angka 6.

Angka 4 yang berbunyi :

"Bahwa pada tanggal 7 Juni 2005 telah terjadi peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat A.I dengan kesepakatan jual beli tanah, TergugatDst"

Angka 6 yang berbunyi :

"Bahwa turut Tergugat B/Notaris ISDA DESWITA Sarjana Hukum, Notaris Kabupaten Agam yang beralamat di Simpang Biaro telah melegalisasi surat perjanjian jual beli tanah, tanggal 7 Juni 2005 dengan nomor 84/L/VI/2005, Dst "

Bahwa berdasarkan hal tersebut Penggugat telah keliru dan tidak beralasan menjadikan Turut Tergugat C sebagai salah satu pihak dalam perkara ini



karena Turut Tergugat C tidak mempunyai keterkaitan dengan permasalahan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya.

2. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*

Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa tanah obyek perkara *a quo*, sudah pernah berperkara dan telah diputus di Pengadilan Negeri Bukittinggi dengan Nomor Perkara 17/Pdt.G/2022/PN. Bkt, yang isi amarnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*). Sebagaimana yang didalilkan penggugat dalam posita gugatannya pada angka 15 yang berbunyi :

“ Penggugat terpaksa harus membayar biaya gugatan perkara 2x karena gugatan pertama dalam gugatan perdata No. 17/Pdt.G/2022/PN Bkt diputus NO.....Dst”

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1226 K/Sip/1974 tanggal 20 Mei 2002 “*Meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap*”.

Maka dengan demikian gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima atau *Nebis In Idem* karena terhadap obyek perkara yang sama yaitu sebidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 420/Nagari Ampang Gadang seluas 195 m²

Bahwa oleh karena terhadap objek yang sama dalam perkara *a quo*, maka hal ini cukup beralasan hukum kiranya gugatan Penggugat dinyatakan *Nebis In Idem*.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat C menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat C, kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa Turut Tergugat C melakukan proses permohonan Sertifikat adalah berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Tentang Sertifikat Hak Milik No. 420/Nagari Ampang Gadang, Surat Ukur No. 394/Ampang Gadang/2008 tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M² :
 - a. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 420/Nagari Ampang Gadang, Surat Ukur No. 394/Ampang Gadang/2008 tanggal 17



Maret 2008 seluas 195 M² merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik No. 414/Nagari Ampang Gadang;

- b. Bahwa selanjutnya berdasarkan Buku Tanah sebagaimana disebutkan pada huruf a diatas, diketahui Sertifikat Hak Milik No. 420/Nagari Ampang Gadang, Surat Ukur No. 394/Ampang Gadang/2008 tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M² tercatat atas nama pemegang hak Efiarman.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutus sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat C;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

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

Demikian Jawaban Turut Tergugat C dalam perkara ini untuk dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim yang terhormat dalam menetapkan putusan;

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

1. Fotokopi Surat Perikatan Jual Beli selanjutnya sebagai Pihak I Efiarman sebagai Pihak I, sedanagkan Pihak II Suryantri sebagai Pihak II selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : SKET/252/X/2020/Reskrim tertanggal 28 Oktober 2020 dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Resor Bukittinggi, selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Nomor : 3/Not/I/2021 tertanggal 19 Januari 2021 dari Notaris bernama Isda Dewita, S.H., selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 420 Nagari Ampang Gadang Kecamatan IV Angkek Kabupaten Agam Propinsi Sumatera Barat dengan Surat Ukur Nomor 394/Ampang Gadang/2008, selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019 NOP : 13.06.070.033.001-0080.0, selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 01191 Nagari Ampang Gadang Kecamatan Ampek Angkek Kabupaten Agam Propinsi Sumatera Barat



dengan Surat Ukur Nomor 00345/Ampang Gadang/2013, selanjutnya diberi tanda P.6;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P.2 sampai dengan bukti surat P.3, bukti surat P.4, bukti surat P.5, berupa fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bukti surat P.1 dan bukti surat P.6 berupa fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak dapat diperlihatkan aslinya oleh Penggugat dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi, sebagai berikut:

1. Saksi Mulyandri memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini adalah sebagai Saksi dalam perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
 - Bahwa yang diperkarakan Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa Letak tanah yang diperkarakan adalah di Jorong Bonjo Alam Kenagaraan Ampang Gadang Kecamatan Ampek Angkek Kabupaten Agam;
 - Bahwa Jarak tempat tinggal Saksi dengan objek perkara sekitar 500 (lima ratus) meter;
 - Bahwa Saksi asli orang Bonjo Alam;
 - Bahwa Alamat Kartu Tanda Penduduk Saksi adalah di Nagari Jambak;
 - Bahwa Setahu Saksi, tidak ada Pihak lain yang mengaku-ngaku memiliki selain Penggugat;
 - Bahwa Setahu Saksi, objek perkara dijual oleh pengembang sekitar tahun 2008;
 - Bahwa Setahu Saksi, nama pengembang tersebut adalah Efiarman (Tergugat A.I) biasa dipanggil Pak Ef;
 - Bahwa Setahu Saksi, Efiarman (Tergugat A.I) asli orang Pasia, dan ada kantornya di Ampang Gadang;
 - Bahwa Saksi tahu dengan objek perkara, karena lebih kurang 50 (lima puluh) meter dari objek perkara ada sawah milik orang tua Saksi, dan Saksi dulunya ikut membantu orang tua Saksi di sawah tersebut;



- Bahwa Saksi tahu bahwa di dekat objek perkara ada jalan;
- Bahwa Yang membangun jalan yang ada di dekat objek perkara tersebut adalah pengembang (Efiarman/ Tergugat A.I);
- Bahwa Tanah orang tua Saksi tersebut sekitar 20 (dua puluh) meter dari jalan;
- Bahwa Tanah orang tua Saksi tersebut di Jorong Bonjo Alam;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang punya rumah dekat objek perkara yaitu rumah Andri Sati dan rumah da Cep;
- Bahwa Saksi kenal wajah dengan istrinya Andri Sati tersebut;
- Bahwa Setahu Saksi, di sebelah Timur dari objek perkara ada tanah kosong;
- Bahwa Setahu Saksi, di Ampang Gadang tersebut ada Jorong dan ada Nagari;
- Bahwa Jorong yang ada di bawah Nagari Ampang Gadang adalah Jorong Ampang Gadang, Jorong Bonjo Alam, Jorong Surau Kamba, Jorong Surau Pinang dan Jorong Parik Putuih;
- Bahwa Jorong Ampang Gadang dan Jorong Bonjo Alam tersebut berpusatnya di kantor Wali Nagari Ampang Gadang;
- Bahwa Setahu Saksi, belum ada pemekaran dari ke-5 (kelima) Jorong tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui gambar peta yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa Tempat tinggal Saksi tidak berbatas dengan objek perkara;
- Bahwa Saksi tahu dengan objek perkara yang diperkarakan;
- Bahwa Objek perkara masuk Jorong Bonjo Alam;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah objek perkara sudah bersertifikat;
- Bahwa Setahu Saksi, kalau tanah yang dijual oleh pengembang biasanya sudah bersertifikat, tetapi Saksi tidak ada melihat sertifikatnya;
- Bahwa tidak ada Saksi mendengar tanah objek perkara pernah diumumkan pengurusan sertifikatnya;
- Bahwa tanah orang tua Saksi tersebut lebih kurang 4 (empat) tahun yang lalu sudah diwakafkan ke Mesjid;
- Bahwa tanah orang tua Saksi diusulkan penerbitan sertifikatnya di Jorong Bonjo Alam;



- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak ada mendengar di mana Efiarman sekarang;
 - Bahwa Saksi dengar, Efiarman/ Tergugat A.I tersebut banyak masalah dengan orang-orang;
 - Bahwa Setahu Saksi, Efiarman/ Tergugat A.I tersebut ada saudaranya tetapi sudah meninggal;
 - Bahwa Setahu Saksi, Efiarman/ Tergugat A.I tersebut ada mempunyai istri tetapi Saksi tidak kenal orang mana istri Efiarman/ Tergugat A.I tersebut;
 - Bahwa Setahu Saksi, tanah objek perkara dulunya adalah milik Gandam Koto yang dibeli oleh Efiarman/ Tergugat A.I dan dibuat perumahan;
 - Bahwa Saksi tidak tahu, kapan Efiarman/ Tergugat A.I membeli tanah objek perkara kepada Gandam Koto tersebut;
 - Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulannya;
2. Saksi Jaswirman memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini adalah sebagai Saksi dalam perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
 - Bahwa yang diperkarakan Penggugat dengan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah masalah tanah;
 - Bahwa letak tanah yang diperkarakan adalah di Jorong Bonjo Alam Kenagaraian Ampang Gadang Kecamatan Ampek Angkek Kabupaten Agam;
 - Bahwa setahu Saksi, dulunya tanah objek perkara adalah Milik Gandam dan dijualnya kepada Efiarman/Tergugat A.I;
 - Bahwa Suku Saksi adalah Jambak;
 - Bahwa Setahu Saksi, tanah objek perkara tersebut dibeli oleh Efiarman/Tergugat A.I dan Efiarman/Tergugat A.I menjualnya kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak tahu di mana keberadaan Efiarman/Tergugat A.I sekarang;
 - Bahwa setahu Saksi, sewaktu menjual tanah tersebut Efiarman/ Tergugat A.I sudah menghilang-hilang;



- Bahwa setahu Saksi, permasalahan Efiarman/Tergugat A.I menghilang karena penjualan tanah tersebut tidak jelas dengan Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, selain Penggugat tidak ada orang lain yang membeli tanah kepada Efiarman/ Tergugat A.I;
- Bahwa setahu Saksi, Efiarman/Tergugat A.I menjual tanah kepada Penggugat sekitar tahun 2000 ke atas;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Perangkat Desa/Wali Jorong dari tahun 2000 sampai tahun 2013;
- Bahwa setahu Saksi, masalah yang menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, Pajak tanah objek perkara alamatnya Bonjo Alam;
- Bahwa setahu Saksi, yang men cor jalan di dekat objek perkara adalah pembeli tanah di sana;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada yang melapor sewaktu jalan tersebut dicor;
- Bahwa setahu Saksi, letak sebenarnya tanah objek perkara di Jorong Bonjo Alam;
- Bahwa yang Saksi tahu, sebelah kanan berbatas dengan rumah Sutan Sati gelarnya, sebelah kiri berbatas dengan rumah Cep namanya, sebelah belakangnya Saksi tidak tahu, sebelah depannya berbatas dengan jalan;
- Bahwa setahu Saksi, tanah objek perkara sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, dulunya Efiarman/Tergugat A.I membeli tanah objek perkara kepada Gandam suku Koto Bonjo Alam;
- Bahwa Saksi tidak kenal, tetapi Saksi ada mendengar namanya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rawani dan Syafri;
- Bahwa setahu Saksi, hubungan mereka adalah 1 (satu) suku;
- Bahwa setahu Saksi, Pajak tanah objek perkara alamatnya Bonjo Alam;
- Bahwa Saksi tahu dengan lokasi tanah objek perkara dan sekitarnya;
- Bahwa Saksi mengetahui gambar peta yang diperlihatkan di persidangan ini;



- Bahwa setahu Saksi, di Ampang Gadang tersebut ada Jorong dan ada Nagari;
- Bahwa Jorong yang ada di bawah Nagari Ampang Gadang adalah Jorong Ampang Gadang, Jorong Bonjo Alam, Jorong Surau Kamba, Jorong Surau Pinang dan Jorong Parik Putuih;
- Bahwa Jorong Ampang Gadang dan Jorong Bonjo Alam tersebut berpusatnya di kantor Wali Nagari Ampang Gadang;
- Bahwa setahu Saksi, dulunya ada yaitu dari Desa kembali lagi ke Nagari;
- Bahwa Saksi tidak tahu, bagaimana penyesuaian dulunya;
- Bahwa Wali Nagari dulunya adalah Rifki Syaiful namanya;
- Bahwa dalam pengurusan objek perkara sekarang ada tanda tangan Saksi tetapi Saksi hanya mengetahui saja;
- Bahwa Saksi tahu dengan batas-batas objek perkara yaitu Sebelah Timur berbatas dengan rumah Sati gelarnya, Sebelah Barat berbatas dengan jalan, Sebelah Utara berbatas dengan rumah Cep panggilannya, Sebelah Selatan Saksi lupa namanya;
- Bahwa setahu Saksi, dari dulu itu memang jalan di sana;
- Bahwa tempat tinggal Saksi di Jorong Bonjo Alam;
- Bahwa jarak tempat tinggal Saksi dengan objek perkara dekat;
- Bahwa semua pengurusan administrasi Saksi alamatnya di Bonjo Alam;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B yang hadir kepersidangan menyatakan membenarkan dalil Penggugat sedangkan Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B sudah tidak akan menggunakan hak nya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil batakannya, Turut Tergugat C telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 420, selanjutnya diberi tanda T.T.C-1;



2. Fotokopi Surat Ukur Nomor : 394/Ampang Gadang/2008, selanjutnya diberi tanda T.T.C-2;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat T.T.C-1 dan T.T.C-2, fotokopi telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dapat diperlihatkan oleh Turut Tergugat C dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat C tidak mengajukan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah objek perkara pada hari Rabu tanggal 22 Mei 2024 hasil lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat C telah mengajukan kesimpulan secara E-cort tanggal 26 Juni 2024;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa yang hadir kepersidangan menyatakan membenarkan dalil Penggugat sedangkan Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B sudah tidak akan menggunakan hak nya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Jawabannya, Turut Tergugat C disamping pokok perkara juga mengajukan Eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat C maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana berikut ini :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat C mengajukan eksepsi pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*)
2. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat C sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error in Persona*)

Menimbang, bahwa yang dimaksud gugatan *error in persona* adalah kekeliruan mengenai orang. Gugatan *error in persona* dapat diklasifikasikan antara lain *diskualifikasi in person* yaitu kekeliruan atau salah pihak yang bertindak sebagai Penggugat, dan *gemis aanhoeda nigheid* yaitu kekeliruan atau salah pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat C Kedua jenis tersebut dapat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil karena pada dasarnya Penggugat atau Turut Tergugat C haruslah pihak yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat membeli tanah 1 (satu) kapling kepada Efiarman (Tergugat A.1) dengan harga sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan luas $\pm 200 \text{ m}^2$. tanah lalu membuat perjanjian di Turut Tergugat B yang isi perjanjiannya yang dilakukan waktu jual beli tersebut dalam pengurusan Sertifikat, Setelah setahun berjalan tanggal 7 Juni 2006 Tergugat A.1 telah menyerahkan Sertifikat kepada Penggugat, ketika Tergugat A.1 hendak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman yang berada di Jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M^2 Kepada Penggugat, namun terkendala di karenakan di Sertifikat tertulis nama Jorong Ampang Gadang sedangkan pada surat perikatan jual beli tanggal 7 Juni 2005. atas tanah terletak di Jorong bonjo Alam, namun Penggugat terkendala di Turut Tergugat C dalam hal ini Badan Pertanahan Kabupaten Agam dalam membukukan Sertifikat Induk dari Sertifikat hak milik No 420 a/n Efiarman tidak mengsinkronkan dengan bukti PBB (pajak bumi bangunan) tanah dan dengan alas hak tanah Penggugat sehingga nama Jorong pada Sertifikat induk tidak sinkron dengan yang di SPPT PBB No.13.06.070.033.001-0080.0 tanggal 02 Januari 2019. Atas ke ketidak hati-hatian Turut Tergugat C (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam menimbulkan kerugian pada orang lain /Penggugat. Kecerobohan Badan Pertanahan Kabupaten Agam, dalam hal ini Penggugat memasukan Turut Tergugat C sebagai pihak yang digugat atau yang ditarik sebagai Tergugat sudah tepat dan tidak terdapat kekeliruan atau salah pihak sebagai Tergugat dalam gugatan Penggugat, maka eksepsi Tergugat *point ketiga* tersebut tidak terbukti;

2. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa *ne bis in idem* adalah suatu prinsip hukum yang berlaku dalam hukum perdata maupun pidana. Dalam hukum perdata, prinsip ini



mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Jadi, jika dalam sebuah perkara dengan obyek dan materi perkara yang sama, akan tetapi pihak-pihak yang bersengketa berbeda, hal demikian tidak termasuk *nebis in idem*. Bahwa apabila sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung *ne bis in idem*, hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Prinsip hukum demikian secara jelas diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara. Sedangkan, Mahkamah Agung menganut pendirian sebuah perkara yang tidak memenuhi syarat formil dan diputus tidak dapat diterima, perkara tersebut bukan termasuk *ne bis in idem* dan dapat digugat kembali untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara yuridis dapatlah disimpulkan suatu gugatan dapat dikatakan *ne bis in idem* bilamana memenuhi kriteria sebagai berikut :

1. Apa yang digugat / diperkarakan sudah pernah diperkarakan ;
2. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan. Dengan demikian putusan tersebut sudah *litis finiri oportet*. Kalau putusannya masih bersifat negatif, tidak mengakibatkan *nebis in idem*. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1979 dalam Putusan Kasasi no. 878 k/ Sip/ 1977 yang menyatakan, “*antara perkara ini dengan perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi tidak terjadi ne bis in idem, sebab putusan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi*”, sehingga eksepsi Turut Tergugat C yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat *ne bis in idem* tidaklah beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi Turut Tergugat C ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal yang menjadi pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat C jawaban atas gugatan tersebut dengan mengajukan jawaban-jawabannya;



Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat membeli tanah 1 (satu) kapling tanah dengan luas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di perbatasan Jorong Bonjo Alam dan Jorong Ampang Gadang Nagari Ampang Gadang Kecamatan IV Angkek Kabupaten Agam dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ani Simabur/ tanah Mesjid Bonjo Alam;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Nurbaiti-Mak Suik/ Efiarman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Sara Simabur/ Efiarman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Julisah;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan membeli dari Turut Tergugat A.I;

Menimbang, bahwa karena gugatan dibantah, maka berdasarkan asas proporsional yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan Pasal 232 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), maka Para Penggugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat V dibebani kewajiban-kewajiban untuk membuktikan gugatannya dan jawaban-jawabannya;

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta – fakta yang diajukan para pihak, dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta – fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta – fakta yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa barang siapa atau pihak yang menurut hukum dibebani pembuktian, berarti mendapat alokasi untuk membuktikan hal itu. Apabila yang bersangkutan tidak mampu membuktikan apa yang dialokasikan kepadanya, maka pihak itu menanggung resiko kehilangan hak atau kedudukan atas kegagalan memberi bukti yang relevan atas hal tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam pasal 163 HIR, pasal 283 RBG atau pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yustisial dapat diringkaskan menjadi :

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya ;



- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Mulyandri dan 2. Jaswirman;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 8 Mei 1971 dengan kaidah Hal-hal yang diajukan oleh Penggugat yang tidak disangkal oleh Tergugat dapat dianggap sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Perikatan Jual Beli selanjutnya sebagai Pihak I Efiarman sebagai Pihak I, sedangkan Pihak II Suryantri sebagai Pihak II telah terjadi jual beli antara Suryantri (Penggugat) serta dihubungkan dengan bukti surat P.3 surat keterangan dari Notaris Isda Dewita, S.H. Nomor : 3/Not/I/2021 tanggal 19 Januari 2021 dan bukti P.4 berupa Sertifikat Hak Milik No 420 Nagari Ampang Gadang Kecamatan IV Angkek Kabupaten Agam Propinsi Sumatera Barat dengan Surat Ukur Nomor 394/Ampang Gadang/2008, tertulis pemegang hak atas tanah adalah Efiarman (Turut Tergugat A.I), kemudian berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Perikatan Jual Beli selanjutnya sebagai Pihak I Efiarman sebagai Pihak I, sedangkan Pihak II Suryantri sebagai Pihak II dengan Turut Tergugat A.I serta dihubungkan dengan bukti surat P.3 surat keterangan dari Notaris Isda Dewita, S.H. Nomor : 3/Not/I/2021 tanggal 19 Januari 2021 dengan Turut Tergugat A.I serta Saksi-saksi 1. Mulyandri dan 2. Jaswirman pada pokoknya mengatakan tanah terletak di Bonjo Alam, karena Saksi Mulyandri untuk pengurusan administrasi di Bonjo Alam dan Saksi Mulyandri tinggal di Bonjo Alam;

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta – fakta yang diajukan para pihak, dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta – fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta – fakta yang mendukungnya.

Menimbang, bahwa barang siapa atau pihak yang menurut hukum dibebani pembuktian, berarti mendapat alokasi untuk membuktikan hal itu. Apabila yang bersangkutan tidak mampu membuktikan apa yang dialokasikan kepadanya, maka pihak itu menanggung resiko kehilangan hak atau kedudukan atas kegagalan memberi bukti yang relevan atas hal tersebut;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Apakah peralihan hak sebidang tanah seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang terletak di Jorong Bonjol Alam, Nagari Ampang Gadang, Kecamatan IV Angkek Kabupaten Agam dari Turut Tergugat A.I kepada Suryantri (Penggugat) sah menurut hukum?;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Perikatan Jual Beli selanjutnya sebagai Pihak I Efiarman sebagai Pihak I, sedangkan Pihak II Suryantri sebagai Pihak II serta dihubungkan dengan bukti surat P.3 surat keterangan dari Notaris Isda Dewita, S.H. Nomor : 3/Not/I/2021 tanggal 19 Januari 2021 memang telah terjadi Jual Beli antara Suryantri (Penggugat) dengan Efiarman (Turut Tergugat A.I);

Menimbang, bahwa yang dimaksud perjanjian adalah suatu peristiwa dengan mana dua orang atau lebih, saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan. Selanjutnya adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis, dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya, dalam arti sama kedudukannya untuk dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat secara tertulis, dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila sampai terjadi persengketaan. Bila dibuat secara lisan dan kemudian terjadi perselisihan, maka akan lebih sulit pembuktiannya, karena disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga diharapkan ada itikad baik dari pihak-pihak;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1320 KUHPdata, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- Adanya kesepakatan;
- Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Adanya suatu hal tertentu;
- Adanya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1335 KUHPdata dinyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kemudian Pasal 1337 KUHPdata menyatakan suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa mengenai akibat adanya perjanjian dinyatakan dalam Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPdata yaitu semua perjanjian yang dibuat



sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan yang dinyatakan cukup oleh undang-undang, dan setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjiannya, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

Menimbang, bahwa dalam hal yang menjadi obyek perjanjian adalah pengalihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut selain harus memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut diatas juga harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang mana dalam Pasal 5 menyatakan 'Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama'.

Menimbang, bahwa menurut hukum adat pengertian jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai ;

Menimbang bahwa menurut hukum adat jual beli hak atas tanah harus dilakukan dengan memenuhi sifat tunai, riil dan terang;

Menimbang, bahwa sifat tunai artinya dalam jual beli hak atas tanah, harga yang disetujui bersama harus dianggap dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Jadi apabila pembayarannya belum lunas, maka sisanya dianggap utang. Akibatnya jika sisa tersebut tidak dibayar, maka tanahnya tidak bisa dikembalikan pada yang punya tanah dan sisa tersebut menjadi utang-piutang;

Menimbang, bahwa sifat riil, dalam jual beli hak atas tanah artinya dengan adanya perbuatan hukum pembayaran harga tersebut, sejak saat itu hak atas tanah langsung beralih;

Menimbang, bahwa sifat terang, artinya tidak sembunyi sembunyi yaitu pemindahan hak itu harus dilakukan dihadapan Kepala Desa atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);



Menimbang, bahwa meskipun demikian sifat terang tersebut bukanlah bersifat mutlak, tetapi merupakan sesuatu yang memudahkan pembuktian tentang jual beli yang bersangkutan adalah sah. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan bahwa ikut sertanya kepala desa dalam jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dalam hukum adat, tetapi hanya suatu faktor yang meyakinkan bahwa jual beli yang bersangkutan adalah sah;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008 yaitu untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan azas hukum, maka yang harus membuktikan adalah pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut diatas yang secara tegas telah diakui atau tidak dibantah oleh Tergugat, maka menurut hukum merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana berdasarkan Pasal 311 Rbg Jo. Yurisprudensi MA Nomor 1735 K/Sip/1976, tanggal 15 Februari 1978, yang menyebutkan sebagai berikut: "Pengakuan Tergugat terhadap gugatan yang ditujukan kepadanya merupakan bukti yang sempurna";

Menimbang, bahwa Jual Beli antara (Efirman (Tergugat A.I) dengan Suryantri (Penggugat) sebagaimana bukti P-3 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Isda Dewita, S.H. Nomor : 3/Not/I/2021 tanggal 19 Januari 2021 dengan harga Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah) 1 (satu) kapling dan telah diterima sepenuhnya oleh Penjual, dengan demikian syarat asas terang, tunai dan riil telah terpenuhi sehingga peralihan hak sebidang tanah seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang terletak di Jorong Bonjol Alam, Nagari Ampang Gadang, Kecamatan IV Angkek Kabupaten Agam dari Efirman (Tergugat A.I) kepada Suryantri (Penggugat) sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan data fisik dan yuridis pada dasar kepemilikan bidang tanah, akan Majelis pertimbangan bersama-sama dengan pertimbangan pada petitum Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap – tiap petitum dari gugatan Penggugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pada **petitum kesatu** gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum pertama ini



sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa pada **petitum kedua**, Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat A.I tanggal 7 Juni 2005 telah sah secara hukum, sebagai mana yang di jelaskanYurisprudensi PN.Pekan Baru tanggal 6 Mei 1967 No.34/1966/Pbr. PT.Padang tanggal 27 Januari 1970 No.27/ 969/PP.BT. (MA.tanggal 23 maret 1977 No.314/ Sip/ 1974), oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa peralihan hak sebidang tanah seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi) yang terletak di Jorong Bonjol Alam, Nagari Ampang Gadang, Kecamatan IV Angkek Kabupaten Agam dari Efiarman (Tergugat A.I) kepada Suryantri (Penggugat) sah menurut hukum maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa pada **petitum ketiga** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi dapat berlaku sebagai surat kuasa khusus dari Tergugat A.I dan II kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Jual beli oleh Penggugat di Notaris/PPAT Wilayah Kab.Agam untuk melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No.420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang Surat Ukur No.394/ Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². ke Atas nama Penggugat dan memberlakukan No.Evin NPWP dan KTP serta KK Penggugat dapat di pakai untuk memenuhi kewajiban administrasi dalam proses balik nama Sertifikat di Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perikatan adalah suatu peristiwa dengan mana dua orang atau lebih, saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan, dimana bisa dilaksanakan secara tertulis amapun secara lisan serta dilaksanakan secara dibawah tangan ataupun dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa sebagaimana tuntutan Penggugat menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi dapat berlaku sebagai surat kuasa khusus dari Tergugat A.I dan II kepada Penggugat untuk menandatangani Akta Jual beli oleh Penggugat di Notaris/PPAT Wilayah Kab.Agam oleh karena Perikatan Jual Beli telah terjadi dan telah dinyatakan sah berdasarkan bukti P-1 serta telah dilegalisasi dengan bukti P-3 sehingga tidak diketemukan alasan untuk dilaksanakan kembali kemudian dituangkan dengan akta jual beli sebagaimana tuntutan Penggugat sehingga petitum ini haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa pada **petitum keempat** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan tindakan Tergugat A.I dan Tergugat A. II yang tidak memenuhi kewajiban Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 37 ayat (2) dan pasal 38 ayat(1) PP no.24 tahun 1997 mangkir menanda tangani Akta Jual Beli di Notaris /PPAT. Kabupaten Agam telah melakukan perbuatan Melawan Hukum/Onrechtmatige Daad sebagaimana yang di atur dalam pasal 1365 BW diterjemahkan oleh Prodjudikusumo.SH menyebutkan perbuatan Melawan Hukum di dalam prakteknya dapat bersifat Aktif dan atau pun Pasif, Bersifat aktif berarti bila mana seseorang melakukan sesuatu perbuatan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, sedang bersifat Pasif bahwa seseorang itu tidak berbuat sesuatu, yang akibatnya menimbulkan kerugian pada orang lain.maka tindakan BPN dapat di kategorikan Perbuatan melawan hukum dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan sebelumnya dalam pertimbangan petitum ketiga Penggugat bahwa tidak diketemukan alasan jual beli antara Tergugat A.I dan A.II dengan Penggugat untuk dilaksanakan kembali kemudian dituangkan dengan akta jual beli sehingga ketidak hadiran Tergugat A.I dan A.II dalam rangka pembuatan akta jual beli bukanlah perbuatan yang melawan hukum sehingga petitum ini juga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pada **petitum kelima** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan turut Tergugat B/ Notaris Isda Dewita Sarjana Hukum telah ceroboh tidak meneliti dalam melegalisasi surat perjanjian jual beli tanggal 7 Juni 2005 karena tidak meneliti PBB tanah dan Alas hak tanah. Di SPPT PBB no.13.06.070.033.001-0080.0 tanggal 02 Januari 2019 tanah terletak di jorong Bonjo Alam, sedang pada Sertifikat yang di dikeluarkan Badan Pertanahan Lubuk Basung, di Sertifikat hak milik nomor 420 a/n Efiarman Jorong Ampang Gadang, Surat Ukur No.394 /Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 seluas 195 M². Sehingga nama jorong pada Sertifikat berbeda dengan PBB. kecerobohan Notaris Isda Dewita sarjana hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum pasif dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa legalisasi adalah proses pengesahan tanda tangan di hadapan notaris dimana wewenang Turut Tergugat B selaku notaris memiliki wewenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkannya dalam buku khusus yang mana akta dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak yang terlibat untuk kemudian disahkan di hadapan notaris dan didaftarkan dalam



buku khusus yang disediakan notaris dengan kata lain para pihak yang membuat akta di bawah tangan atau perikatan tersebut menandatangani di hadapan notaris dengan tujuan untuk menjamin keabsahan tanda tangan para pihak yang terlibat dalam perikatan serta untuk menjelaskan bahwa benar pada tanggal sebagaimana tertulis dalam buku legalisasi, para pihak telah membuat perjanjian dibawah tangan dan menghadap pada notaris;

Menimbang, bahwa dengan demikian Notaris hanya mengesahkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam perikatan sedangkan mengenai substansi faktual dalam perikatan menjadi tanggung jawab pihak-pihak dalam perikatan, sehingga petitum agar Turut Tergugat B selaku Notaris dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum pasif sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada **petitum keenam** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan turut Tergugat C/Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung dalam membukukan Sertifikat Induk dari Sertifikat hak milik no 420 a/n Efiarman tidak mengsinkronkan dengan bukti PBB tanah dan dengan alas hak tanah yang di mohonkan sehingga nama jorong pada Sertifikat induk tidak sinkron dengan yang di SPPT PBB no.13.06.070.033.001-0080.0 tanggal 02 Januari 2019. akibat ketidak hati-hatian Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung menimbulkan kerugian pada orang lain /penggugat. Kecerobohan Badan Pertanahan Kabupaten Agam di Lubuk Basung merupakan Perbuatan Melawan Hukum Pasif;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sehingga Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak berlaku sebagai dasar kepemilikan. Data yang dipakai adalah data pada Sertifikat bukan SPPT selanjutnya dalam Pasal 36 diatur pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diuraikan diatas apabila terdapat perbedaan data fisik faktual tanah baik itu letak ataupun



ukuran dengan data yang tertera pada sertifikat, maka pemegang hak yang wajib mendaftarkan perubahan dimaksud;

Menimbang, bahwa terhadap kesalahan pada bukti P-4 sebagai bukti kepemilikan masih atas nama Tergugat A.I meskipun sudah berada pada tangan Penggugat tidak dapat dilakukan perbaikan data fisik dan data yuridis terhadapnya, maka sertifikat tersebut seharusnya dibaliknamakan terlebih dahulu menjadi atas nama Penggugat kemudian dilakukan perubahan data didalamnya, sehingga petitum untuk menyatakan Turut Tergugat C melakukan perbuatan hukum tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada **petitum ketujuh** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi berlaku sebagai kuasa khusus pengganti dari Tergugat A.I dan II kepada Penggugat dan menyatakan memberlakukan No.Evin NPWP dan KTP serta KK Tergugat untuk kelengkapan adm akta jual beli Pada Notaris PPAT Kab,Agam dalam proses balik nama Sertifikat hak milik no.420, a/n Efiarman kepada Penggugat dapat di proses Badan pertanahan Nasional Lubuk Basung dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sepenuhnya paham akan maksud dan tujuan Penggugat yakni untuk membaliknamakan Sertifikat hak milik nomor 420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang, Surat Ukur No.394 /Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 menjadi atas nama Penggugat oleh karenanya demi terpenuhinya asas keadilan karena Penggugat telah memenuhi kewajibannya dalam kaitannya perjanjian jual beli dengan Tergugat, dan untuk memenuhi asas manfaat yakni dengan putusan ini dapat menjadi acuan/dasar bukti tertulis bagi Penggugat membalik nama bukti Sertifikat hak milik nomor 420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang, Surat Ukur No.394 /Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 oleh karenanya hemat Majelis Hakim dengan ini menyatakan memberi izin kepada Penggugat untuk membalik nama Sertifikat hak milik nomor 420 a/n Efiarman jorong Ampang Gadang, Surat Ukur No.394 /Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 yang sebelumnya tertera nama Tergugat A.I Efiarman menjadi atas nama Penggugat Suryantri termasuk di dalamnya kewajiban dari Penggugat untuk membayar segala pajak yang terkait dengan proses peralihan hak yang dimaksud namun redaksi petitum Putusan Pengadilan sebagai Surat Kuasa Pengganti adalah tidak tepat sehingga petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional seperlunya;



Menimbang, bahwa pada **petitum kedelapan** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan melaksanakan sumpah pemutus sesuai dengan ketentuan pasal 1929 ayat 1,2 dan pasal 1930, pasal 1931 KUH Perdata kepada Penggugat karena kesulitan untuk menghadirkan saksi ke persidangan dimana telah Majelis Hakim sampai dalam persidangan bahwa Sumpah Pemutus berdasarkan Pasal 1930 ayat (2) KUHPerdata jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1544 K/Pdt/1989 tanggal 29 April 1992 dengan kaidah bahwa pembebanan sumpah pemutus baru dapat diperintahkan kepada salah satu pihak apabila sama sekali tidak alat bukti apapun dari kedua belah pihak demikian pula berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 575 K/Sip/1973 tanggal 4 Mei 1976 dengan kaidah Permohonan Sumpah Decisoir hanya dapat dikabulkan kalau dalam suatu perkara sama sekali tidak terdapat bukti-bukti;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Turut Tergugat C telah mengajukan bukti-bukti berupa Surat dan Saksi maka dengan demikian syarat pembuktian dengan Sumpah Pemutus tidak dapat dikabulkan sehingga petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa pada **petitum kesembilan** dan **petitum kesepuluh** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk :

- Apabila Tergugat A.I dan II tidak hadir dalam persidangan setelah dipanggil secara patut dan tidak dapat memenuhi panggilan sidang secara berturut-turut di Pengadilan Negeri Bukittinggi mohon kepada Ketua Majelis yang menyidangkan perkara mengeluarkan putusan Verstek, dan mengakhiri persidangan dan membebaskan biaya perkara kepada Penggugat karna pihak Tergugat A.I dan A.II tidak pernah hadir di persidangan.
- Apabila Tergugat A.I dan II dan turut Tergugat B dan turut Tergugat C proaktif menghadiri persidangan mohon biaya di bebaskan kepada Tergugat A.I

Oleh karena tidak seluruh Tergugat yang tidak hadir dimana Turut Tergugat C hadir dan mempertahankan dalilnya maka petitum mengenai putusan secara verstek tidak beralasan untuk dikabulkan sedangkan terhadap penghukuan atas biaya perkara akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa petitum-petitum pada gugatan Penggugat sebagian dikabulkan sebagian lagi ditolak, maka petitum kesatu gugatan Penggugat sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan harus dinyatakan ditolak untuk selain dan selebihnya;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat C

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat A.I tanggal 7 Juni 2005 telah sah secara hukum;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Bukittinggi berlaku sebagai dasar dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 420 Nagari Ampang Gadang, Surat Ukur Nomor 394/Ampang Gadang tanggal 17 Maret 2008 atas nama Tergugat A.I/Efiarman menjadi atas nama Penggugat/Suryantri pada Badan Pertanahan Nasional Lubuk Basung;
4. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.411.200,00 (satu juta empat ratus sebelas dua ratus rupiah);
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024, oleh kami, Rinaldi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Lukman Nulhakim S.H., M.H., dan Melky Salahudin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt tanggal 20 Oktober 2023 juncto Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt tanggal 2 November 2023 juncto Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt tanggal 20 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota

Halaman 31 dari 32 Halaman Putusan Nomor 41/Pdt.G/2023/PN Bkt



tersebut, Witridayanti Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat C tanpa dihadiri oleh Tergugat A.I, Tergugat A.II dan Turut Tergugat B;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lukman Nulhakim, S.H., M.H.,

Rinaldi, S.H., M.H.

Melky Salahudin, S.H.

Panitera Pengganti,

Witridayanti

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp	30.000,00;
2. Biaya proses/ATK.....	Rp	119.200,00;
3. Biaya Panggilan	Rp	432.000;
4. PNBP Panggilan.....	Rp	50.000;
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp	750.000,00;
6. PNBP PS.....	Rp	10.000,00;
7. Meterai	Rp	10.000,00;
8. Redaksi Putusan.....	Rp	10.000,00;
Jumlah	Rp	1.411.200,00;
(satu juta empat ratus sebelas ribu dua ratus rupiah)		