



PUTUSAN

Nomor: 152/PDT.G/2023/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURBETTI, Perempuan, Nomor Induk Kependudukan (NIK) 1371045808530003, Lahir di Bukittinggi pada tanggal 18 Agustus 1953, Pekerjaan Pensiunan, beralamat di Jalan Bahari Nomor. 71 A, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, , selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;
Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Arnold Eka Putra, S.H., M.Kn, C.Med, Jefrialdi, S.H., M.H., C. Med., Muhammad Willy, S.H., para Advokat/Konsultan Hukum yang tergabung dalam FIRMA HUKUM ARNOLD BAKRI & PARTNERS, yang beralamat di Jl. Sumbawa Nomor K4 RT. 003 RW. 004 Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Propinsi Sumatera Barat 25133, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juli 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 8 Agustus 2023 di bawah register Nomor 667/Pf.Pdt/8/2022/PN.Pdg ;

Melawan:

1. **RUBIAH**, Perempuan, Lahir di Pariaman pada tanggal 05 Desember 1964, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan. Dusun III Rimbo Panjang, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Rimbo Panjang, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau, NIK: 1401034512640001, sekarang beralamat di Korong Guguk, Lurah Ampalu, VII Koto Sungai Sarik, Kabupaten Padang Pariaman Propinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;
2. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA BARAT c.q KEPALA KANTOR BADAN**

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERTANAHAN NASIONAL KOTA PADANG, beralamat di Jl. Ujung Gurun Nomor 1, Purus, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Dalam hal ini Turut Tergugat diwakili oleh Defriniko Syahroni, S.H., Elsi Fitrianingih, S.H., M.Kn, Silvia Septriana, M.H., Rizki Irsya Pratama, S.H., Ahmad Solikan Aji, S.H., Moh. Yusuf, S.H., Dian Syaferli, S.H., Rahma Yolanda Yoserizal, S.P, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1292/SK-13.71.600.13/VIII/2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 8 September 2023 dengan nomor register 772/Pf.Pdt/9/2023/PN.Pdg ;

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 tanggal 7 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 9 Agustus 2023 dalam Register Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Padang berdasarkan Pasal 28D ayat (1) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, yang isinya mengatur "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Padang berdasarkan Pasal 17 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang isinya mengatur "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar";
3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Padang melalui mekanisme Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**

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)



Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang isinya mengatur “Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut”;

4. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dengan **Sertifikat Hak Milik Nomor 1396** dan Surat Ukur Nomor 8/2013 tanggal 14 Maret 2013 dengan luas 225 M² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang berlokasi di Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, tercatat atas nama SITI ALAM dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

- **Utara** : Berbatas dengan Kantor Dinas Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II.
- **Selatan** : Berbatas dengan Tanah Jalan dan Tanah Milik EMI.
- **Barat** : Berbatas dengan Tanah Milik ENENG.
- **Timur** : Berbatas dengan Tanah Milik YAKUB.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **OBJEK PERKARA**;

5. Bahwa tanah beserta bangunan tersebut di atas dibeli oleh Penggugat dari SITI ALAM (Alm) dengan pembayaran secara bertahap dengan total Rp. 198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran tanah tersebut kepada SITI ALAM (Alm) dan Tergugat (RUBIAH) dengan bukti pembayaran 3 (tiga) lembar kwitansi yang ditanda tangani oleh SITI ALAM (Alm) dan Tergugat (RUBIAH);
6. Bahwa setelah Penggugat memberikan uang pembelian Objek Perkara kepada SITI ALAM (Alm) dan Tergugat (RUBIAH), Objek Perkara dikuasai dan ditempati oleh Penggugat hingga saat sekarang.
7. Bahwa Penggugat pada tahun 2019 melakukan pengurusan balik nama sertifikat Objek Perkara yang tercatat atas nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat, namun pada saat proses balik nama sertifikat Objek Perkara, SITI ALAM (Alm) meninggal dunia sehingga proses balik nama sertifikat Objek Perkara tersebut tidak dapat dilakukan;
8. Bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat selaku ahli waris dari SITI ALAM (Alm) untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat Objek Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat, namun tidak terwujud karena Tergugat selaku ahli waris dari SITI ALAM (Alm) sangat sulit untuk ditemui sehingga Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan;

9. Bahwa perbuatan Tergugat selaku ahli waris dari SITI ALAM (Alm) yang tidak mewujudkan proses balik nama sertifikat Objek Perkara dari nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);
10. Bahwa Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang sebagai pihak Turut Tergugat karena tanah Objek Perkara telah bersertifikat dan dapat memproses balik nama sertifikat Objek Perkara ke atas nama Penggugat.
11. Bahwa agar gugatan ini tidak kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan, menjual, memindah tangankan, serta memanfaatkan hasil dari Objek Perkara *a quo* mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya jika lalai menjalankan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa dikarenakan Tergugat jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum maka patut menurut hukum agar Tergugat dibebani untuk membayar perkara *a quo*.

Maka berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Padang *C.q.* Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil kami para pihak yang berperkara pada suatu hari dan waktu yang ditentukan oleh Pengadilan *a quo* untuk disidangkan dan seterusnya mohon berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli tanah Objek Perkara antara Penggugat dengan SITI ALAM (Alm) dengan pembayaran secara bertahap dengan total Rp. 198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan bukti pembayaran 3 (tiga) lembar kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat (RUBIAH) dan SITI ALAM (Alm).

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah Objek Perkara adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat selaku ahli waris dari SITI ALAM (Alm) yang tidak mewujudkan proses balik nama sertifikat Objek Perkara dari nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk melakukan proses balik sertifikat Objek Perkara dari nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), apa bila Tergugat dan Turut Tergugat tidak melaksanakan putusan ini secara sukarela dapat dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Padang, jika perlu dengan bantuan Kepolisian dan Aparat lainnya;
7. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
8. Memerintahkan dan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini. Apabila engkar dapat dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Padang, jika perlu dengan bantuan Kepolisian dan aparat lainnya;
9. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim /Ketua berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya ARNOLD EKA PUTRA, S.H., M.Kn., C.Med., JEFRI ALDI, S.H., M.H., C.Med., MUHAMMAD WILLY, S.H ke persidangan, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil melalui relaas secara sah dan patut yaitu berdasarkan relaas surat tercatat tanggal 11 Agustus 2023, 22 Agustus 2023, 4 September 2023 dan 26 September 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir berdasarkan relaas tanggal 11 Agustus 2023, dan tanggal 23 Agustus 2023 akan tetapi Turut Tergugat hadir Kuasanya berdasarkan surat tugas dari BPN pada persidangan tanggal 20 September 2023 namun tidak hadir kembali untuk persidangan selanjutnya dan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat dan Turut

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut disebabkan sesuatu halangan yang sah oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir kepersidangan yang sudah di panggil 3 x sesuai relas surat tercatat tanggal 11 Agustus 2023, 22 Agustus 2023, 4 September 2023 dan 26 September 2023, dan tanggal 23 Agustus 2023 akan tetapi Turut Tergugat hadir pada persidangan tanggal 20 September 2023 namun pada sidang berikutnya Turut Tergugat tidak hadir lagi maka dengan ketidakhadirannya Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim tidak dapat melakukan mediasi terhadap perkara ini sebagaimana berdasarkan Pasal 4 ayat 2 huruf b PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dan oleh karena itu Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan di muka persidangan bukti-bukti tertulis berupa surat sebagai berikut:

1. P – 1 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1396, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Surat Ukur Nomor 8 Tahun 2013 dengan luas 225 M² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Padang,
2. P – 2 : Fotokopi Kwitansi tertanggal Padang 16 November 2009 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Siti Alam sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah dan tanah luas ± 225 M² (dua ratus dua puluh lima meter persegi), ;
3. P – 3 : Fotokopi Kwitansi tertanggal Padang 12 Januari 2010 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Rubiah sejumlah Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) untuk pembayaran jual beli tanah seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda P.3;
4. P – 4 : Fotokopi Kwitansi tertanggal Padang 25 Januari 2010 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Rubiah sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk pembayaran jual beli rumah Amak Alam ;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**

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)



5. P – 5 : Fotokopi Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 terhadap Objek Rumah dan Tanah seluas ± 225 M² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1396;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat/Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan alat bukti saksi di persidangan sebagai berikut;

1. Saksi Emri, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa tanah yang menjadi objek perkara terletak di Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang;
 - Bahwa setahu Saksi batas-batas tanah objek perkara yaitu sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bu Eneng, sebelah Timur dengan tanah Pak Yakub, sebelah Selatan dengan tanah Emi dan sebelah Utara dengan Kantor PU;
 - Bahwa setahu Saksi tanah objek perkara tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;
 - Bahwa setahu Saksi tanah objek perkara tersebut adalah milik Penggugat;
 - Bahwa tanah objek perkara tersebut dibeli oleh Penggugat kepada Siti Alam, Saksi mengetahuinya dari cerita kakak Saksi pada tahun 2011;
 - Bahwa Saksi tidak tahu kapan terjadinya jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Siti Alam tersebut;
 - Bahwa Saksi tinggal berdekatan dengan tanah objek perkara dimana rumah Saksi berbatasan sepadan di sebelah Selatan dengan tanah objek perkara yaitu tanah Emi yang merupakan kakak kandung Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Penggugat menguasai tanah objek perkara tersebut tetapi pada saat Saksi pulang dari rantau sekitar tahun 2009-2010, Saksi melihat Penggugat sudah menguasai tanah objek perkara dimana pada saat itu Saksi melihat Penggugat melakukan perbaikan terhadap rumah yang ada di atas tanah objek perkara;
 - Bahwa sejak tahun 2009-2010 tersebut hingga saat ini tidak ada pihak yang keberatan dengan Penggugat menguasai tanah objek perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat tanah objek perkara tersebut yang terdaftar atas nama Siti Alam;
 - Bahwa Saksi tinggal di dekat objek perkara semenjak lahir hingga saat ini, Saksi pernah bertemu langsung dengan Siti Alam dan setahu Saksi Siti Alam ada memiliki suami tetapi tidak memiliki anak;
 - Bahwa setahu Saksi, Tergugat adalah anak kakak Siti Alam dan diangkat sebagai anak oleh Siti Alam;
 - Bahwa dahulunya Tergugat tinggal bersama dengan Siti Alam di atas tanah objek perkara;
 - Bahwa setahu Saksi terkahir Tergugat tinggal di Pekanbaru;
 - Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat, di atas tanah objek perkara ada rumah milik Siti Alam;
 - Bahwa rumah Siti Alam masih ada pada saat objek perkara dibeli oleh Penggugat dan rumah Siti Alam tersebut lah yang kemudian direhab/diperbaiki oleh Penggugat;
 - Bahwa menurut cerita kakak Saksi, ia mengetahui perihal jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Siti Alam tersebut dari cerita Siti Alam sendiri;
 - Bahwa saat ini Siti Alam telah meninggal dunia tapi tidak mengetahui kapan meninggalnya;
 - Bahwa setelah menjual tanah objek perkara kepada Penggugat, Siti Alam kemudian dibawa oleh Tergugat ke Pekanbaru;
 - Bahwa setahu Saksi suami Siti Alam telah meninggal dunia;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena ia besar di tanah objek perkara;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat kembali ke tanah objek perkara setelah berangkat ke Pekanbaru;
 - Bahwa setahu Saksi, Siti Alam ada memiliki adik yang tinggal di Pariaman;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat diangkat secara resmi oleh Siti Alam sebagai anak nya tetapi setahu Saksi, Tergugat sejak kecil dipelihara oleh Siti Alam;
 - Bahwa Penggugat baru menempati tanah objek perkara sejak 2 (dua) tahun terakhir dan sebelumnya semua bangunan di atas tanah objek perkara dikontrakkan oleh Penggugat;
2. Yuli Haryanti, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan ini sehubungan dengan permasalahan tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang menjadi objek perkara terletak di Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi mengontrak di atas tanah objek perkara sejak tahun 2017;
- Bahwa selama tinggal di rumah yang ada di atas tanah objek perkara, Saksi membayar uang kontrakan kepada Penggugat;
- Bahwa selama Saksi mengontrak di atas tanah objek perkara, tidak pernah ada orang yang keberatan dengan Penggugat menyangkut tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertipikat tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Penggugat bisa memiliki tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa setahu Saksi ada orang lain yang mengontrak di atas tanah objek perkara selain Saksi dan mereka semua membayar semua kontrakan kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi saat ini Penggugat dalam keadaan sakit;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita mengenai tanah objek perkara kepada Saksi dimana pada saat itu Penggugat menceritakan bahwa ia membeli tanah objek perkara tersebut dari Siti Alam

Menimbang, bahwa untuk memperjelas tanah objek perkara berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim pada tanggal 18 Oktober 2023 telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara dan untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut telah termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan kesimpulannya pada tanggal 15 November 2023 dimana isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa sebelum masuk kepada pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1396 dan Surat Ukur Nomor 8/2013 tanggal 14 Maret 2013 dengan luas 225m² yang terletak di Kelurahan Ulak Karang Selatan, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, tercatat atas nama SITI ALAM yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Oktober 2023 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Kantor Dinas Satuan Kerja Pelaksana Jalan Nasional Wilayah II;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah jalan dan tanah milik Emi;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Eneng;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Yakub

yang dibeli oleh Penggugat dari Siti Alam (alm) dengan pembayaran secara bertahap dengan total Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan Penggugat telah menyerahkan uang pembayaran tanah tersebut kepada Siti Alam (alm) dan Tergugat dengan bukti pembayaran 3 (tiga) lembar kwitansi yang ditandatangani oleh Siti Alam (alm) dan Tergugat, yang mana setelah memberikan uang pembelian tersebut objek perkara dikuasai dan ditempati oleh Penggugat hingga sekarang, namun pada saat melakukan pengurusan balik nama sertifikat objek perkara Siti Alam (alm) meninggal dunia sehingga proses balik nama sertifikat tidak dapat dilakukan, sementara itu Tergugat selaku ahli waris dari Siti Alam (alm) tidak mewujudkan proses balik nama sertifikat tersebut karena sangat sulit untuk ditemui;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat karena perbuatan Tergugat selaku ahli waris dari Siti Alam (alm) yang tidak mewujudkan proses balik nama sertifikat objek perkara dari nama Siti Alam (alm) ke atas nama Penggugat sedangkan tanah beserta bangunan sebagaimana objek perkara tersebut telah dibeli oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tersebut di atas;

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-5;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok-pokok persengketaan dalam perkara *a quo* Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan terhadap pokok persengketaan dan terhadap alat-alat bukti yang tidak memiliki relevansi terhadap pokok persengketaan akan Majelis Hakim kesampingkan;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil Penggugat, maka yang harus dipertimbangkan adalah apakah benar Penggugat adalah pemilik hak atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1396 dan Surat Ukur Nomor 8/2013 tanggal 14 Maret 2013 dengan luas 225m²?

Menimbang, bahwa terhadap persoalan apakah benar objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1396 dan Surat Ukur Nomor 8/2013 tanggal 14 Maret 2013 dengan luas 225m² atas nama Siti Alam, terlebih dahulu perlu diketahui asal usul kepemilikan atau penguasaan objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1396, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Surat Ukur Nomor 8 Tahun 2013 dengan luas 225 M² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Padang, lalu bukti surat bertanda P-2 berupa fotokopi dari asli kwitansi tertanggal 16 November 2009 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Siti Alam sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah dan tanah luas ± 225 M² (dua ratus dua puluh lima meter persegi), bukti surat P-3 berupa fotokopi dari asli kwitansi tanggal 12 Januari 2010 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Rubiah sejumlah Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) untuk pembayaran jual beli tanah seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), serta bukti surat P-4 berupa fotokopi dari asli kwitansi tertanggal 25 Januari 2010 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Rubiah sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk pembayaran jual beli rumah Amak Siti Alam;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Emri yang merupakan saksi yang berbatas langsung dengan tanah objek perkara menyatakan pada pokoknya tanah objek perkara tersebut adalah milik Penggugat yang asalnya dibeli oleh Penggugat kepada Siti Alam, Saksi mengetahuinya dari cerita kakak kandung saksi yaitu Emi pada tahun 2011

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**

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)



namun Saksi tidak tahu kapan terjadinya jual beli tersebut. Pada sekitar tahun 2009-2010, Saksi melihat Penggugat sudah menguasai tanah objek perkara yang saat itu Saksi melihat Penggugat melakukan perbaikan terhadap rumah yang ada di atas tanah objek perkara dan hingga saat ini tidak ada pihak yang keberatan dengan Penggugat menguasai tanah objek perkara tersebut. Sebelum dikuasai Penggugat tanah objek perkara dikuasai oleh Siti Alam dan setelah dibeli oleh Penggugat, Siti Alam kemudian dibawa oleh Tergugat ke Pekanbaru dan sekarang telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yuli Haryanti menyatakan pada pokoknya Saksi mengontrak di atas tanah objek perkara sejak tahun 2017 dan selama tinggal di objek perkara Saksi membayar uang kontrakan kepada Penggugat, dan selama saksi mengontrak di atas tanah objek perkara tidak pernah ada orang yang keberatan dengan Penggugat menyangkut tanah objek perkara, dan setahu Saksi ada orang lain yang mengontrak di atas tanah objek perkara selain saksi dan mereka semua membayar semua kontrakan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut yang saling bersesuaian satu sama lainnya sehingga didapatkan kesimpulan bahwa Penggugat telah menguasai tanah dan bangunan objek perkara sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini dan selama penguasaan Penggugat tersebut baik saat dikuasai sendiri maupun disewakan kepada orang lain tidak ada satupun dari pihak Siti Alam atau Tergugat yang keberatan terhadap hal tersebut, selain itu kenyataan dimana Penggugat memegang asli sertifikat dari tanah objek perkara ditambah dengan keterangan Saksi Emri yang menyatakan bahwa sejak dibelinya objek perkara oleh Penggugat kepada Siti Alam (alm), Siti Alam dibawa oleh Tergugat ke Pekanbaru dan berdasarkan bukti surat P-5 berupa Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 terhadap Objek Rumah dan Tanah seluas $\pm 225 \text{ M}^2$ (dua ratus dua puluh lima meter persegi) atas nama wajib pajak Nurbetti serta dari hasil pemeriksaan setempat benar objek perkara sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1396 yang dikuasai oleh Penggugat, memunculkan persangkaan bagi Majelis Hakim sehingga mendapatkan kesimpulan bahwa memang telah terjadi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Siti Alam (alm) yang mana jual beli tersebut adalah sah menurut hukum oleh karenanya petitum angka 2 (dua) Penggugat dapat dikabulkan dengan penyempurnaan redaksi pada tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti terdapat jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1396 antara Penggugat dengan Siti Alam (alm) dan Tergugat, yang telah dibayar oleh Penggugat sebagaimana bukti surat P-2, P-3 dan P-4 serta kenyataannya asli sertipikat atas objek perkara (vide bukti P-1) ada pada Penggugat dan objek perkara telah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat tanah objek perkara adalah sah milik Penggugat dan oleh karenanya Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai asal usul kepemilikan atau penguasaan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1396 dan Surat Ukur Nomor 8/2013 tanggal 14 Maret 2013 dengan 225 m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut sehingga petitum angka 3 (tiga) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4 (empat) perihal menyatakan perbuatan Tergugat selaku ahli waris dari SITI ALAM (Alm) yang tidak mewujudkan proses balik nama sertifikat Objek Perkara dari nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum harus memenuhi (1) kriteria bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau (2) melanggar hak subjektif orang lain, atau (3) melanggar kaidah tata susila atau (4) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, kriteria tersebut merupakan syarat alternatif sehingga dengan dipenuhinya salah satu kriteria tersebut maka syarat perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada tahun 2019 Penggugat melakukan pengurusan balik nama sertifikat objek perkara yang tercatat atas nama Siti Alam (Alm) ke atas nama Penggugat, namun pada saat proses balik nama sertifikat objek perkara Siti Alam (alm) meninggal dunia sehingga proses balik nama sertifikat objek perkara tersebut tidak dapat dilakukan dan Penggugat telah mendatangi Tergugat selaku ahli waris dari Siti Alam (alm) untuk melanjutkan proses balik nama sertifikat objek perkara dari nama Siti Alam (alm) atas nama Penggugat namun tidak terwujud karena Tergugat sangat sulit untuk ditemui;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Emri yang menyatakan setelah menjual tanah objek perkara kepada Penggugat, Siti Alam

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dibawa oleh Tergugat ke Pekanbaru, dan berdasarkan bukti surat P-3 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal Padang 12 Januari 2010 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Rubiah sejumlah Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) untuk pembayaran jual beli tanah seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan bukti surat P-4 berupa Fotokopi Kwitansi tertanggal Padang 25 Januari 2010 sebagai bukti serah terima uang dari Nurbetti kepada Rubiah sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk pembayaran jual beli rumah Amak Alam, yang mana didapatkan fakta bahwa Rubiah (Tergugat) lah yang melakukan pengurusan jual beli tanah objek perkara dimana Rubiah (Tergugat) menerima uang pembelian tanah objek perkara dan hal ini bersesuaian dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat adalah ahli waris dari Siti Alam, sehingga perbuatan Tergugat yang tidak kooperatif dalam mewujudkan proses balik nama sertifikat objek perkara karena sulit ditemui oleh Penggugat hingga akhirnya memutuskan untuk mengajukan gugatan adalah perbuatan yang telah melanggar hak Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan dikualifisir adalah sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu terhadap petitum angka 4 (empat) beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang menyatakan menghukum Turut Tergugat untuk melakukan proses balik sertifikat objek perkara dari nama Siti Alam (alm) ke atas nama Penggugat, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kualifikasi Turut Tergugat dalam praktiknya adalah merupakan pihak terkait yang tidak melakukan suatu perbuatan baik perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi, pihak yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, dimana Turut Tergugat dimasukkan ke dalam gugatan hanya demi lengkapnya suatu gugatan dan namun tunduk pada isi putusan. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat tidak dapat dihukum untuk melakukan sesuatu sebagaimana halnya pihak Tergugat, selain menghukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, oleh karena itu terhadap petitum angka 5 (lima) tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dikarenakan tidak terdapat petitum yang menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan sesuatu kepada Penggugat sedangkan pada petitum angka 6 (enam) Penggugat juga tidak menentukan dengan jelas denda atas keterlambatan yang dijatuhkan terhadap

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan apa, maka terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum ini menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena tidak terpenuhinya persyaratan untuk mengabulkan tuntutan putusan serta merta yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001, sehingga petitum angka 7 (tujuh) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang menyatakan Memerintahkan dan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan putusan ini. Apabila engkar dapat dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Padang, jika perlu dengan bantuan Kepolisian dan aparat lainnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, namun demikian tidak ada petitum yang dikabulkan untuk menghukum Tergugat ataupun Turut Tergugat melakukan sesuatu atau mengosongkan sesuatu kepada Penggugat terkait objek perkara sebagaimana petitum-petitum di atas, sehingga terhadap petitum angka 8 (delapan) dapat dikabulkan sebagian dengan redaksi amar yaitu "menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka terhadap Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini, sehingga terhadap petitum angka 9 (sembilan) dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2, angka 3, angka 4, angka 8, angka 9 dan ditolaknya petitum selain dan selebihnya maka petitum angka 1 dinyatakan ditolak dan gugatan para Penggugat dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Pasal 157 RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1982 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli tanah Objek Perkara antara Penggugat dengan SITI ALAM (Alm) dengan pembayaran secara bertahap dengan total Rp. 198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan bukti pembayaran 3 (tiga) lembar kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat (RUBIAH) dan SITI ALAM (Alm);
3. Menyatakan tanah Objek Perkara adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat selaku ahli waris dari SITI ALAM (Alm) yang tidak mewujudkan proses balik nama sertifikat Objek Perkara dari nama SITI ALAM (Alm) ke atas nama Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*);
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.118.000,00 (satu juta seratus delapan belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Kamis 7 Desember 2023 oleh kami, Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Moh. Ismail Gunawan S.H dan Sayed kadhimsyah S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 152/Pdt.G/2023/PN Pdg tanggal 9 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rio Guswandi, S.H., M.H, selaku Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Moh. Ismail Gunawan S.H

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Sayed kadhimsyah S.H.,

Panitera Pengganti,

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor **152/Pdt.G/2023/PN Pdg**



Rio Guswandi, S.H., M.H,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp70.000,00;
3. Panggilan	:	Rp108.000,00;
4. PNBP	:	Rp40.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp850.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.118.000,00;</u>

(satu juta seratus delapan belas ribu rupiah)