



**PUTUSAN**  
**Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**VIOTIKA ANGGUN P** panggilan **TIKA**, bertempat tinggal di Komplek SDN 22 Kp. Taji, Nagari Durian Tinggi, Kecamatan Lubuk Sikaping, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini memilih domisili hukum pada kantor kuasanya dan memberikan kuasa kepada Deni Syaputra, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Deni S & Associates, yang beralamat di Jalan A. Yani Nomor 32, Jorong Pauah, Nagari Pauh, Kecamatan Lubuk Sikaping, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 05/SKK/Pdt.G/DSP/IV/2022, tanggal 5 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping dengan nomor 23/IV/SK.Pdt/2022/PN Lbs, tanggal 12 April 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

**MURSIDA BINTI BAHTIAR**, dahulu bertempat tinggal di Bonjo, Jorong Bonjo, Desa Penampung, Kelurahan IV Angkat Candung, Kabupaten Agam, yang sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

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 18 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 18 April 2022 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Kedudukan Para Pihak**

Bahwa Penggugat adalah pembeli sebidang tanah Pertanian seluas 9.260 M2 (Sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak

*Halaman 1 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar, yang terletak di Desa Tarung-Tarung Utara Kecamatan Rao Mapat Tunggul Kabupaten Pasaman, dimana Mursida Binti Bahtiar berkedudukan sebagai penjual.

## 2. Objek Sengketa

Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah sebidang tanah Pertanian seluas 9.260 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar, yang terletak di Desa Tarung-Tarung Utara Kecamatan Rao Mapat Tunggul Kabupaten Pasaman, dengan batas-batas sebagai berikut; Sebelah Utara berbatas : Tanah Gozali

Sebelah Selatan berbatas : Tanah Mursida

Sebelah Timur berbatas : Tanah H. Hakim

Sebelah Barat berbatas : Tanah Kari Ahmad

Yang selanjutnya disebut sebagai **Objek Sengketa**

## 3. Kronologi

1) Bahwa pada tanggal 18 Oktober 2017 Penggugat telah membeli sebidang tanah Pertanian seluas 9.260 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar, yang terletak di Desa Tarung-Tarung Utara Kecamatan Rao Mapat Tunggul Kabupaten Pasaman, dengan batas-batas sebagai berikut ;

Sebelah Utara berbatas : Tanah Gozali

Sebelah Selatan berbatas : Tanah Mursida

Sebelah Timur berbatas : Tanah H. Hakim

Sebelah Barat berbatas : Tanah Kari Ahmad

2) Bahwa terhadap jual beli tanah objek sengketa tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar serta menguasai dan menggarap tanah objek sengketa sejak jual beli dilakukan Tahun 2017.

3) Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar menjadi nama Viotika Anggun.P (Penggugat). Namun diketahui Tergugat atau ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan dalam proses perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadiran dan tandatangan dari nama pemegang sertifikat atau Ahli Warisnya. Bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak Penggugat untuk balik nama SHM No. 266 Tahun 2008 menjadi terhalang. Maka terjadinya kekosongan hukum tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping guna mendapatkan keadilan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum bagi Penggugat termasuk status kepemilikan objek sengketa sebagai milik Penggugat.

- 4) Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan kepastian hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi hak Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 yang diperoleh Penggugat dari jualbeli dengan Tergugat. Maka berdasar hal tersebut Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping untuk mensahkan surat jual beli tanggal 18 Oktober 2017 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Badan Nasional Pertanahan Kabupaten Pasaman.
- 5) Bahwa agar perkara aquo berjalan lancar sebagaimana mestinya ketentuan hukum acara yang berlaku maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara aquo berkenan memberi amar putusan sebagai berikut :

## PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan:
    - Surat Jual Beli Tanah tertanggal 18 Oktober 2017 antara Viotika Anggun.P (Penggugat) dan Mursida Binti Bahtiar (Tergugat) yang isinya bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Tarung-Tarung Utara, Surat Ukur Nomor 1053/1998, Tanggal 26 Desember 1998 dengan luas tanah 9.260 M2 (sembila ribu dua ratus enam puluh meter persegi) tercatat atas nama MURSIDA BINTI BAHTIAR, jual beli ini meliputi pula bangunan yang sekarang ada dan/atau yang akan didirikan kemudian hari, serta segala sesuatu yang didirikan diatas tanah tersebut, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;
      - Sebelah Utara berbatas : Tanah Gozali
      - Sebelah Selatan berbatas : Tanah Mursida
      - Sebelah Timur berbatas : Tanah H. Hakim
      - Sebelah Barat berbatas : Tanah Kari Ahmad
- Adalah Sah Dan Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat**
- Sebidang tanah Pertanian seluas 9.260 M2 Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar, yang terletak di Desa Sorik

Halaman 3 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Rao Mapat Tunggul Kabupaten Pasaman, dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Utara berbatas : Tanah Gozali
- Sebelah Selatan berbatas : Tanah Mursida
- Sebelah Timur berbatas : Tanah H. Hakim
- Sebelah Barat berbatas : Tanah Kari Ahmad

### **Adalah Sah Milik Netti (Penggugat);**

3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 266 Tahun 2008 yang **semula atas nama Mursida Binti Bahtiar;**
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku

### **Subsider :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon memberi putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, yakni pada tanggal 12 Mei 2022, untuk Penggugat telah hadir sendiri dengan didampingi oleh Kuasanya, namun untuk Tergugat tidak hadir dan tidak juga menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya, meskipun yang bersangkutan telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, berdasarkan Pasal 6 ke-7 *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), Majelis Hakim memanggil kembali Tergugat melalui panggilan umum secara sah dan patut untuk menghadiri persidangan pada tanggal 16 Juni 2022;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemanggilan kembali tersebut, pada hari persidangan yang telah ditentukan yakni pada tanggal 16 Juni 2022, untuk Penggugat telah hadir sendiri dengan didampingi oleh Kuasanya, namun untuk Tergugat tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya, meskipun yang bersangkutan telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil sebanyak 2 (dua) kali secara sah dan patut tetapi yang bersangkutan tetap tidak hadir dan tidak juga menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya, maka pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir, maka Majelis Hakim tidak perlu memerintahkan agar dilakukan upaya perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

*Halaman 4 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat tidak mengajukan jawaban karena mulai dari persidangan pertama sampai dengan persidangan terakhir yang bersangkutan tidak pernah hadir;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 *Rechtreglement voor de Buitengewesten/Reglemen Hukum Daerah Seberang (RBg)/163 Herzien Inlandsch Reglement/Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (HIR)* dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya tersebut, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas Tanah Nomor 266 Desa Tarung-Tarung Utara, yang telah diberi materai secara cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya. Untuk selanjutnya alat bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Mursida binti Bahtiar dengan Viotika Anggun P tanggal 18 Oktober 2017, yang telah diberi materai secara cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya. Untuk selanjutnya alat bukti tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Mursida binti Bahtiar dengan Netti tanggal 18 Oktober 2017, yang telah diberi materai secara cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya. Untuk selanjutnya alat bukti tersebut diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Mohammad Thaib, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengannya. Sedangkan kepada Tergugat, saksi kenal dan memiliki hubungan keluarga dengannya, yakni sebagai saudara ipar, tetapi tidak memiliki hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai adanya jual beli tanah hak milik antara Tergugat, yang bernama Mursida dengan Penggugat, yang bernama Viotika Anggun P pada tahun 2017;
- Bahwa tanah yang menjadi objek perkara tersebut pada awalnya adalah milik dari saksi dan atas nama dirinya, namun kemudian dibaliknamakan menjadi atas nama Mursida atau Tergugat pada tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tersebut karena pada waktu itu saksi dimintai bantuan oleh Tergugat untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan di rumah saksi yang berlokasi di Rao;
- Bahwa yang datang dalam proses jual beli tersebut adalah Penggugat atau Viotika Anggun P, Tergugat atau Mursida, Zuber, orang tua Penggugat dan anaknya, serta saksi;
- Bahwa waktu saksi melihat sendiri adanya penyerahan uang kepada Tergugat, namun nominal uang jual belinya saksi sudah lupa;
- Bahwa dulu lokasi tanah tersebut berada adalah di Nagari Tarung-Tarung Utara, yang sekarang telah menjadi Nagari Sorik, Kecamatan Rao;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 10.000 meter persegi atau 8,5 rumbun, untuk persisnya saksi sudah lupa;
- Bahwa yang bertransaksi adalah ibu Penggugat yang bernama Netti untuk atas nama Penggugat;
- Bahwa batas-batas objek perkara untuk sebelah utara berbatas dengan tanah Gazali, sebelah selatan saksi sudah lupa, sebelah barat adalah tanah Kari, dan sebelah timur adalah tanah H. Hakim;
- Bahwa saat ini keberadaan Tergugat tidak lagi diketahui, karena yang bersangkutan telah pulang kampung setelah tanah dijual;
- Bahwa oleh karena itu gugatan ini diajukan oleh Penggugat karena Penggugat tidak bisa membaliknamakan sertifikat tanah yang menjadi objek perkara dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya;

*Halaman 6 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi juga pernah mengurus balik nama dan waktu diharuskan oleh pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) kedua belah pihak hadir;

Terhadap keterangan yang telah disampaikan tersebut, Penggugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

2. Saksi Zuber, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan keduanya;
- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan mengenai adanya jual beli tanah hak milik antara Tergugat, yang bernama Mursida dengan Penggugat, yang bernama Viotika Anggun P tahun 2017;
- Bahwa awal mulanya tanah yang menjadi objek perkara adalah tanah Saksi M. Thaib namun kemudian dijual kepada Tergugat atau Mursida. Tergugat menjual kembali Penggugat atau Viotika Anggun P;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan antara Tergugat dengan Netti selaku orang tua Penggugat untuk atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tersebut karena pada waktu itu saksi dan Saksi M. Thaib ikut menunjukkan batas-batas tanah kepada pembeli, yakni pihak Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai penyerahan uang dan besaran nominalnya;
- Bahwa lokasi tanah berada di Nagari Taruang-Taruang Jorong VII, Kecamatan Rao Mapat Tunggul;
- Bahwa tanah yang diperjualbelikan ada dua bidang, satu bidang berukuran 9.000 meter persegi dan bidang lainnya ukuran 5.000 meter persegi;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah selatan saksi sudah lupa, sebelah timur dengan tanah Suri, dahulu berbatas dengan tanah Hakim, sebelah barat saksi sudah lupa, dan sebelah utara berbatas dengan tanah Mursida;
- Bahwa keberadaan Mursida atau Tergugat sudah tidak diketahui lagi;
- Bahwa Penggugat berniat untuk balik nama sertifikat hak milik atas tanah yang menjadi objek perkara, namun hal tersebut sulit dilakukan karena BPN mengharuskan kedua belah harus hadir;

Terhadap keterangan yang telah disampaikan tersebut, Penggugat membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Halaman 7 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat tanggal 24 Juni 2022 ke lokasi tanah yang menjadi objek perkara berada;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim merasa perlu untuk mempertimbangkan bukti surat P-2 dan P-3. Di dalam halaman pertama dari bukti P-2, transaksi jual beli tanah dilakukan antara Mursida binti Bahtiar sebagai penjual dengan Viotika Anggun P sebagai pembeli, namun pada halaman kedua dari bukti tersebut, pihak yang bertanda tangan sebagai penjualnya adalah Endang Anggraini dan sebagai pembelinya adalah Viotika Anggun P. Atas hal tersebut, Penggugat mengatakan bahwa nama penjual yang tertulis pada halaman kedua bukti P-2 adalah salah, seharusnya yang tertulis adalah Mursida binti Bahtiar. Selanjutnya Penggugat juga menyerahkan bukti P-3, yang pada intinya di halaman kedua pada bukti P-3 terdapat tanda tangan penjual yang bernama Mursida binti Bahtiar. Setelah mencocokkan tanda tangan penjual di bukti P-2 dengan tanda tangan penjual di bukti P-3, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanda tangan tersebut adalah sama. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa memang benar terdapat kesalahan penulisan mengenai nama penjual yang tertulis pada halaman kedua bukti P-2, dan yang benar adalah Mursida binti Bahtiar, bukan Endang Anggraini;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat, yang menjadi pokok gugatan dalam perkara ini adalah mengenai pengesahan transaksi jual beli atas tanah antara Tergugat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli yang dituangkan dalam surat jual beli tanah (bukti P-2), sehingga tanah tersebut sah menjadi milik Penggugat dan Penggugat dapat membaliknamakan sertifikat hak milik atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi M. Thaib dan Saksi Zuber, serta berdasarkan bukti P-1 dan P-2, Tergugat mengadakan transaksi jual beli tanah yang terletak di Tarung-Tarung Utara, Rao Mapat Tunggul, Pasaman, dengan sertifikat hak milik nomor 266/Tarung-Tarung Utara dan luas 9.260 meter persegi. Transaksi tersebut terjadi pada tanggal 18 Oktober 2017 dan Penggugat membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah). Dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat. Penggugat adalah

*Halaman 8 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



pembeli tanah yang menjadi objek perkara dan Tergugat adalah pihak yang menjualnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok gugatan, yakni mengenai pengesahan transaksi jual beli tanah antara Mursida binti Bahtiar (Tergugat) dengan Viotika Anggun P (Penggugat) yang dituangkan dalam surat tanggal 18 Oktober 2017 (bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), suatu perikatan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Lebih lanjut di dalam doktrin ilmu hukum dijelaskan bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak berhak atas prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut;

Menimbang, bahwa jual beli tanah adalah termasuk dalam kategori perikatan. Hal ini karena Penggugat berhak atas prestasi berupa menerima tanah dari Tergugat, sedangkan Tergugat berkewajiban melakukan prestasi berupa menyerahkan tanah kepada Penggugat. Begitu pun sebaliknya, Penggugat berkewajiban melakukan prestasi berupa menyerahkan uang dan Tergugat berhak atas prestasi berupa menerima uang sebagai pembayaran atas tanah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu juga mempertimbangkan asal usul dari munculnya sebuah perikatan. Menurut ketentuan dalam KUH Perdata dan maupun berdasarkan doktrin ilmu hukum, sebuah perikatan tersebut bisa muncul karena adanya suatu perjanjian atau bisa juga karena peraturan perundang-undangan. Dalam perkara ini, perikatan tersebut muncul karena adanya transaksi jual beli tanah, dan hal tersebut adalah termasuk dalam kategori perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sah dari adanya suatu perjanjian adalah kesepakatan para pihak, adanya kecakapan para pihak, adanya objek tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memastikan apakah perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi dan bukti P-2, adanya kesepakatan para pihak tersebut, yakni antara Penggugat dan Tergugat, telah diwujudkan dalam bentuk adanya tanda tangan dari kedua orang tersebut. Dengan demikian syarat pertama perjanjian telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata yang dimaksud dengan kecakapan para pihak adalah mereka yang sudah dewasa dan



tidak berada dalam pengampunan. Lebih lanjut bahwa yang dimaksud dengan sudah dewasa adalah setidaknya telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan yang dimaksud dengan tidak berada dalam pengampunan, berdasarkan Pasal 433 KUH Perdata, adalah orang yang tidak dalam keadaan sakit jiwa, tidak memiliki daya pikir rendah, serta bukan orang yang tidak mampu mengatur keuangan yang menyebabkan keborosan berlebihan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, Penggugat lahir tanggal 24 Juni 1995 dan Tergugat lahir tanggal 9 Mei 1957, sedangkan transaksi jual beli tanah terjadi pada tanggal 18 Oktober 2017, dengan kata lain pada saat bertransaksi, mereka berdua telah dewasa karena Penggugat telah berusia kurang lebih 21 (dua puluh satu) tahun dan Tergugat telah berusia kurang lebih 60 (enam puluh) tahun. Selain itu, berdasarkan keterangan saksi-saksi, mereka berdua tidak sedang berada dalam pengampunan. Dengan demikian kedua belah pihak adalah orang yang cakap;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti P-1 serta P-2, objek dari transaksi jual beli ini adalah tanah yang bersertifikat hak milik nomor 266/Tarung-Tarung Utara dengan surat ukur nomor 1053/1998 dan memiliki luas 9.260 meter persegi. Sebelah utara berbatasan dengan tanah Gozali, sebelah selatan berbatasan dengan tanah Mursida, sebelah timur berbatasan dengan tanah H. Hakim dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Kari Ahmad. Lokasi dari tanah tersebut, apabila mengacu pada bukti P-1, terletak di Tarung-Tarung Utara, Rao Mapat Tunggul, Pasaman, Sumatera Barat. Dengan demikian syarat ketiga dari perjanjian ini juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan atau ketertiban umum. Dalam perkara ini, berdasarkan bukti keterangan saksi-saksi, bukti P-1 dan P2, isi perjanjian tersebut adalah:

1. Bahwa Tergugat sepakat untuk menjual tanah bersertifikat hak milik nomor 266/Tarung-Tarung kepada Penggugat dan Penggugat sepakat untuk membayar sejumlah uang Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat;
2. Bahwa jual beli tanah tersebut juga meliputi bangunan yang sekarang ada dan/atau yang akan didirikan di kemudian hari, serta segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut;

*Halaman 10 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



3. Bahwa Tergugat bersedia menghadap dan menandatangani akta yang diperlukan di hadapan PPAT dan surat-surat lainnya yang diperlukan apabila Penggugat ingin membaliknamakan sertifikat tanah yang dimaksud;
4. Bahwa segala biaya-biaya yang timbul setelah perjanjian jual beli tanah ini, seperti biaya balik nama sertifikat dan segala pajak-pajak yang muncul untuk proses balik nama sertifikat tanah tersebut akan menjadi tanggung jawab Penggugat.

Hal-hal yang telah diuraikan tersebut tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan demikian syarat keempat dari perjanjian juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua syarat-syarat sah dari perjanjian tersebut telah dipenuhi semua oleh Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 18 Oktober 2017 yang telah dituangkan dalam bukti surat P-2 adalah sah menurut hukum. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan telah dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan telah dapat dibuktikan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 1 (satu), Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Terkait petitum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah petitum-petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua), pada poin pertama Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat surat jual beli tanah tanggal 18 Oktober 2017 antara Penggugat dan Tergugat (bukti P-2);

Menimbang, bahwa dalam posita angka 3 dan 4, Penggugat menyatakan bahwa tujuan dari adanya permintaan pengesahan surat jual beli tanah adalah untuk memudahkan Penggugat dalam membaliknamakan sertifikat atas tanah yang menjadi objek perkara. Dalam perkara ini, Tergugat yang tidak lagi diketahui keberadaannya tersebut mengakibatkan Penggugat selaku pembeli tanah tidak bisa melakukan balik nama sertifikat, karena dalam proses balik nama sertifikat, diperlukan kehadiran kedua belah pihak di hadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa terkait hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (UU Kekuasaan Kehakiman), beberapa fungsi dari pengadilan adalah menegakkan atau menjamin dilaksanakannya sebuah hukum, termasuk di dalamnya adalah menjamin dilaksanakannya perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, dan juga membantu para pencari keadilan untuk mendapatkan keadilan. Dalam perkara ini, dalam proses balik nama sertifikat atas tanah mengharuskan kehadiran para pihak di depan pejabat berwenang untuk menandatangani surat-surat yang diperlukan dan sesuai dengan bukti P-2, Tergugat juga telah sepakat untuk hadir guna menandatangani surat-surat yang diperlukan untuk proses balik nama sertifikat apabila pihak Penggugat menginginkannya. Tetapi sebagaimana yang disampaikan oleh saksi-saksi, Tergugat tidak lagi diketahui keberadaannya, sehingga hal ini menyulitkan bagi Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertifikat. Oleh karena itu, Majelis Hakim harus bisa memastikan isi perjanjian tersebut dapat dilaksanakan dan membantu pencari keadilan untuk mendapatkan keadilan. Dalam transaksi jual beli tanah, adalah hal yang benar dan adil apabila pembeli dapat melakukan balik nama sertifikat atas tanah yang telah dibelinya. Salah satu caranya adalah dengan mengesahkan surat jual beli yang telah dibuat di antara mereka;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mengenai pokok gugatan yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa perbuatan atau transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang terjadi pada tanggal 18 Oktober 2017 adalah sah menurut hukum. Transaksi jual beli tersebut juga telah dituangkan secara tertulis dalam Surat Jual Beli Tanah tanggal 18 Oktober 2017 (bukti P-2). Oleh karena itu, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan tersebut, surat jual beli tanah tanggal 18 Oktober 2017 adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam doktrin ilmu hukum juga dikenal dengan adanya asas *pacta sunt servanda*, yang artinya perjanjian mengikat para pihak layaknya undang-undang. Dalam perkara ini, perbuatan atau transaksi jual beli yang dituangkan dalam surat jual beli tersebut adalah sah, maka surat jual beli tersebut dengan sendirinya memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum tersebut adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

*Halaman 12 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 (dua), pada poin kedua Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah sah milik Netti (Penggugat);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dalam pertimbangan mengenai pokok gugatan, bahwa transaksi jual beli tanah objek perkara adalah sah menurut hukum dan berdasarkan keterangan Saksi M. Thaib serta bukti P-2, tanah tersebut dijual kepada Penggugat, oleh karena itu kepemilikan atas tanah tersebut beralih kepada Penggugat yang bernama Viotika Anggun P, bukan kepada orang lainnya, misalnya Netti yang merupakan ibu kandung Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum subsider, Penggugat menyatakan apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Oleh karena itu, berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim akan mengabulkan petitum tersebut dengan sedikit perubahan redaksi agar tercipta keadilan dan kepastian hukum sesuai semestinya, yang bunyi redaksinya akan dituangkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum tersebut adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 (tiga), Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak milik atas tanah objek perkara yang semula milik Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli tanah objek perkara yang telah dituangkan dalam surat jual beli tanah tanggal 18 Oktober 2017 adalah sah dan secara otomatis beralih menjadi milik Penggugat, maka sudah semestinya Penggugat juga berhak untuk melakukan perubahan nama pemegang hak milik atas tanah objek perkara yang tertera dalam sertifikat hak milik nomor 266/Tarung-Tarung Utara, yang diterbitkan pada tahun 2008;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim, terhadap petitum tersebut adalah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 (dua) sampai dengan angka 4 (empat) telah dikabulkan, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan petitum angka (1) menjadi beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta petitum-petitim gugatan tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, maka Tergugat

*Halaman 13 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan *verstek* seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 192 RBg/Pasal 181 HIR disebutkan bahwa pihak yang dinyatakan kalah dalam putusan akan dihukum untuk membayar biaya perkara. Dalam perkara ini, gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya secara *verstek* oleh Majelis Hakim, sehingga Tergugat adalah pihak yang kalah. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat agar Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan disampaikan dalam amar putusan;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Rechtreglement voor de Buitengewesten*/Reglemen Hukum Daerah Seberang (RBg), *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan:
  - Surat Jual Beli Tanah tertanggal 18 Oktober 2017 antara Viotika Anggun P (Penggugat) dan Mursida Binti Bahtiar (Tergugat) yang isinya bahwa Tergugat telah menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 266/Tarung-Tarung Utara, Surat Ukur Nomor 1053/1998, Tanggal 26 Desember 1998 dengan luas tanah 9.260 (sembilan ribu dua ratus enam puluh meter persegi) meter persegi tercatat atas nama Mursida binti Bahtiar, jual beli ini meliputi pula bangunan yang sekarang ada dan/atau yang akan didirikan kemudian hari, serta segala sesuatu yang didirikan di atas tanah tersebut, ditanam dan ditempatkan di atas tanah tersebut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:  
Sebelah utara berbatas : tanah Gozali;  
Sebelah selatan berbatas : tanah Mursida;  
Sebelah timur berbatas : tanah H. Hakim;  
Sebelah barat berbatas : tanah Kari Ahmad;  
adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
  - Sebidang tanah pertanian seluas 9.260 (sembilan ribu dua ratus enam puluh) meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik No. 266 Tahun 2008 atas nama Mursida Binti Bahtiar, yang terletak di Desa Sorik, Kecamatan Rao Mapat Tunggul, Kabupaten Pasaman, dengan batas-batas sebagai berikut;

Halaman 14 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara berbatas : tanah Gozali;  
Sebelah Selatan berbatas : tanah Mursida;  
Sebelah Timur berbatas : tanah H. Hakim;  
Sebelah Barat berbatas : tanah Kari Ahmad;  
adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik Nomor 266 Tahun 2008 yang semula atas nama Mursida binti Bahtiar;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.798.500,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping, pada hari Selasa, tanggal 2 Agustus 2022, oleh kami, Misbahul Anwar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Syukur Tatema Gea, S.H., dan Kristin Jones Manurung, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping Nomor 4/Pdt.G/022/PN Lbs tanggal 18 April 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 3 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Susri Yanti Irvan, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota: Hakim Ketua,

Syukur Tatema Gea, S.H.

Misbahul Anwar, S.H., M.H.

Kristin Jones Manurung, S.H.

Panitera Pengganti,

Susri Yanti Irvan, S.H.

Halaman 15 dari 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Lbs

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya:

1. PNBP pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK/biaya proses	Rp	75.000,00
3. Penggandaan berkas	Rp	17.500,00
4. Panggilan tergugat	Rp	686.000,00
5. PNBP panggilan	Rp	20.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp	890.000,00
7. PNBP pemeriksaan setempat	Rp	10.000,00
8. Biaya sumpah	Rp	50.000,00
9. Redaksi	Rp	10.000,00
10. Materai	Rp	10.000,00
Jumlah		Rp1.798.500,00

(satu juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus rupiah)

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)