



P U T U S A N
Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Spn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rukmini, Umur 65 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Gading I, Desa Gading, Playen, Kab. Gunungkidul, DI Yogyakarta; Dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada IRAWADI USKA,SH.MH, dan GENIMAN SATRIA, S.H.,M.H. adalah Advokat-Konsultan Hukum dari LAW OFFICE "IRAWADI USKA,SH.MH & REKAN" yang beralamat di jalan arif rahman hakim nomor 33, Desa Gedang, Kota Sungai Penuh Provinsi Jambi ,Berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 49/Pdt.G/VIII/2021 Tertanggal 3 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 89/HK/SK/2021/PN Spn. tertanggal 3 Agustus 2021 selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

Yeyen Fitriah, Umur 41 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT 04, Desa Patunas, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Jabung Timur, Jambi , selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kerinci, beralamat di Desa Sebukar, Kecamatan Setinjau Laut, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh pada tanggal 5 Agustus 2021 dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Spn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terletak di desa Pancuran tiga ,Kecamatan Keliling Danau,kabupaten Kerinci sebagaimana dengan sertifikat Hak milik Nomor 169 atas nama 1. YUSIAR 2.YEYEN FITRIAH dengan luas 573m2 dan Penggugat sudah melakukan Pelunasan terhadap jual beli tersebut sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 6 Februari 2019 sebagaimana dengan Bukti P-1 ,adapun tanah tersebut berbatas sebagai Berikut :
 - Sebelah utara berbatas dengan Rumah Suhirman
 - Sebelah selatan berbatas rumah Rahimi
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah sawah Basir
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya
2. Bahwa pada tanggal 6 Februari 2019 Tergugat sudah menyerahkan objek jual beli berupa tanah dan bangunan tersebut beserta dengan sertifikat hak milik nomor 169 dengan luas 573 m2 Kepada Penggugat untuk dilakukan proses balik nama sertifikat tersebut kepada nama Penggugat,namun sampai sa'at ini Tergugat belum Pernah hadir dikantor notaris yang di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat yaitu dikantor Notaris Sapuan
3. Bahwa Tergugat mulai tanggal 6 Februari 2019 sampai dengan sa,at ini belum Pernah hadir dikantor notaris yang sudah disepakati dengan alasan yang tidak jelas,dan kami sudah berusaha mengajak dan membujuk Tergugat untuk hadir dikantor notaris namun sampai sa,at ini namun Tergugat tidak Pernah hadir dengan alasan yang tidak jelas ;
4. Bahwa terhadap objek jual beli tanah dan bangunan yang terletak di desa Pancuran tiga,kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci sebagaimana dengan Sertifikat Hak milik nomor 169 seluas 573 m2 tersebut,Penggugat sudah melakukan Pelunasan Pembayaran berdasarkan Bukti surat kwitansi Pembelian tertanggal 6 Februari 2019 adalah sah berdasarkan hukum Bukti P-1,dan Pihak Tergugat juga sudah menyerahkan sertifikat hak milik no 169 kepada Penggugat Bukti P-2,bahwa selain dari itu Penggugat juga sudah menguasai dan mengarap tanah dan bangunan sejak jual beli dilakukan dari tahun 2019 ;
5. Bahwa selanjutnya Penggugat hendak merubah/balik nama sertifikat hak milik No 169 dari semula atas nama 1.YUSI AR 2.YEYEN FITRIAH menjadi Nama RUKMINI (Penggugat),namun Pemilik YEYEN FITRIAH yang juga selaku ahli waris alm YUSI AR tidak pernah hadir dikantor

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)



- notaris yang sudah ditentukan oleh kedua belah Pihak, sedangkan dalam Proses Perubahan/balik nama sertifikat membutuhkan kehadirannya dan tandatangan dari nama Sertifikat atau ahli warisnya, bahwa atas situasi tersebut berakibat pada hak Penggugat untuk balik nama SHM No 169 menjadi terhalang sampai sa'at ini, maka terjadinya kekosongan hukum tersebut Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri sungai Penuh guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi Penggugat termasuk status kepemilikan objek sengketa milik Penggugat;
6. Bahwa selain demi mendapatkan keadilan dan Kepastian Hukum, juga dimaksudkan untuk melindungi Hak Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 169 luas 573 m2 tahun 1993 yang di Peroleh Penggugat dari jual beli dengan tergugat sebagaimana dengan surat Kwitansi Pembelian tertanggal 6 Februari 2019 sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) adalah sah dan berkekuatan Hukum, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat mohon Kepada Pengadilan Negeri Sungai Penuh untuk mensahkan Surat Kwitansi jual beli pada tanggal 6 Februari 2019 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak Pengurusan Peralihan Hak /balik nama sertifikat dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kerinci;
 7. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam sertifikat hak milik nomor 169 tahun 1993 atas Nama 1. YUSI AR 1. YEYEN FITRIAH, sedang nama YUSI AR sudah meninggal dunia dan hanya mempunyai 1 (satu) orang anak atau ahli waris tunggal Yaitu YEYEN FITRIAH, sedangkan YEYEN FITRIAH adalah selaku Pihak Penjual terhadap tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik nomor 169 tersebut, sedangkan Penjual YEYEN FITRIAH setelah menerima Pembayaran dari Penggugat tidak Pernah mau tau lagi tentang Proses balik nama sertifikat, sedangkan Sertifikat hak milik nomor 169 sudah diserahkan kepada Pihak Penggugat, sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat memandang Perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh dan selanjutnya memberikan Perintah agar turut Tergugat mencatat Peralihannya hak/balik nama sertifikat hak milik nomor 169 tahun 1993 yang semula atas nama 1. YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI
 8. Bahwa agar Perkara aquo berjalan lancar sebagaimana mestinya ketentuan hukum acara yang berlaku, maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang timbul;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas, Maka Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Sungai Penuh Cq majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan, dan mengadili Perkara aquo berkenan memberi amar Putusan sebagai Berikut :

PETITUM :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Kwitansi Pembelian Sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 dengan luas 573 m² seharga Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) tertanggal 6 Februari 2019 adalah sah dan Berkekuatan Hukum;
3. Menyatakan tanah seluas 573 m² dengan Sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 atas Nama 1. YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH yang terletak di Desa Tanjung Pauh Mudik, Kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci dengan Batas-batas Sebagai Berikut
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Raya
 - Sebelah selatan berbatas dengan Sawah
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan Rumah Sahilman
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan Rumah Rahimi

Adalah Sah Milik Penggugat

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 Tahun 1993 yang semula atas nama 1. YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat Peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 yang semula atas nama 1. YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini;
7. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul terhadap Perkara ini

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Sungai Penuh berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari sidang tanggal 19 Agustus 2021, kuasa Penggugat melakukan perubahan pada alamat dari Tergugat yang sebelumnya tertulis RT.04, Desa Patunas, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Timur menjadi Asrama Kodim RT.04, Desa Patunas, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Barat;

Menimbang, bahwa terhadap perubahan tersebut dapat diterima oleh Majelis Hakim karena agenda persidangan masih pertemuan pertama dan pada saat itu Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dan belum mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tergugat tanggal 30 Agustus 2021, tanggal 08 September 2021 dan tanggal 21 September 2021 telah dipanggil dengan patut dan sah, dan risalah panggilan sidang Turut Tergugat tanggal 6 Agustus 2021, tanggal 23 Agustus 2021, tanggal 3 September 2021, ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mempergunakan haknya untuk membela dan mempertahankan kepentingannya sehingga persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir maka Majelis Hakim tidak bisa mengupayakan perdamaian sehingga persidangan ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan pada tanggal 30 September 2021 yang di bacakan oleh Kuasa Hukum Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil secara patut tetap tidak hadir ke persidangan, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tetap harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang bertanda bukti P-1 berupa fotocopy dari asli Sertipikat Hak Milik No.169 atas nama pemegang hak Yusiar dan Yeyen Fitriah; P-2 berupa fotocopy dari asli Kwitansi pembayaran sejumlah uang Rp400.000.000 dari Rukmini kepada Yeyen Fitriah atas pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 169/Desa Tanjung Pauh Mudik yang terdaftar atas nama Yusiar dan Yeyen Fitriah; P-3 berupa fotocopy dari asli surat pernyataan ahli waris, P-4 berupa surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan kepala desa pancuran tiga, P-5 berupa fotocopy dari asli surat keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia No.162/589/KD-PT/2019, P-6 berupa fotocopy dari asli surat keterangan meninggal dunia No.162/590/KD-PT/2019; yang mana bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh; dan dipersidangan Penggugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu:

1. Saksi Anwar, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi sebagai Depati Ninik Mamak Tanjung Pauh
- Bahwa awalnya saksi diundang kerumah Tergugat untuk menyaksikan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat serta suaminya dimana Tergugat akan menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp.400.000.000. (Empat ratus juta rupiah);
- Bahwa yusiar adalah ibu dari Yeyen Fitria
- Bahwa anak yusiar hanyalah yeyen fitria
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan yeyen fitria
- Bahwa yang menguasai objek perkara saat ini adalah rukmini namun dikontrakan kepada orang lain
- Bahwa yang saksi ketahui malam itu ada kesepakatan antara Penjual dan Pembeli penentuan harga dan malam itu tidak dilakukan pembayaran
- Bahwa ada masalah balik nama dalam sertifikat menjadi nama Rukmini

2. Saksi Sulhatmi, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan yusiar dan rukmini
- Bahwa hubungan rukmini dengan yusiar adalah saudara
- Bahwa anak yusiar 1 (satu) orang bernama yeyen fitria;
- Bahwa saksi sebagai Depati Ninik Mamak Tanjung Pauh
- Bahwa awalnya saksi diundang kerumah Penggugat dan Tergugat untuk menyaksikan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat serta suaminya dimana Tergugat akan menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp.400.000.000. (Empat ratus juta rupiah)
- Bahwa malam itu hanya kesepakatan untuk pembayaran kemudian harinya
- Bahwa yang punya hak untuk menjual tanah dan rumah objek perkara adalah tergugat
- Bahwa objek yang diperjual belikan adalah Jual beli rumah dan tanah di Desa Pancuran Tiga, Kecamatan Danau Kerinci barat, Kabupaten kerinci
- Bahwa tanah dan rumah yang diperjualbelikan berasal dari orang tua tergugat yang bernama yusiar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yusiar meninggal sebelum jual beli terjadi;

3. Saksi Dasmirawati, disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi ada melihat penyerahan uang pembelian tanah dan rumah dari rukmini kepada yeyen fitriah di kantor notaris syafwan;
- Bahwa uang yang diserahkan waktu itu sejumlah Rp400.000.000(empat ratus juta rupiah) sekitar 2 tahun yang lalu
- Bahwa diserahkan juga sertifikat objek perkara kepada penggugat
- Bahwa waktu itu tidak terjadi balik nama dari sertifikat karena Tergugat tidak mau menyerahkan Kartu Keluarga dan surat lainnya sehingga pihak Notaris tidak mau membuatkan akta jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu lagi dimana keberadaan tergugat
- Bahwa yang hadir di Notaris waktu itu adalah Badrul (suami Yeyan), Yeyen Fitria,saksi 'Kakak saksi dan Keponakan saksi waktu itu juga uang diserahkan Rp.400.000.000.- (Empat ratus juta rupiah) kontan
- Bahwa yang menjual tanah adalah tergugat, suaminya tidak menjual;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat ada mengajukan kesimpulan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 08 Oktober 2021 yang dihadiri oleh Penggugat beserta kuasanya yang mana untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut dan sah dan dalam hal ini tidak mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan maupun saksi-saksi yang akan memberikan keterangan di persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana posita gugatan penggugat adalah mengenai adanya jual beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Pancuran tiga, Kecamatan Keliling Danau, kabupaten Kerinci sebagaimana dalam sertifikat Hak milik Nomor 169 atas nama YUSIAR (sudah meninggal dunia) dan YEYEN FITRIAH (Tergugat) dengan luas 573m², yang mana Penggugat sudah melakukan Pelunasan terhadap jual beli tersebut sebesar Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 6 Februari 2019;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas ketika Penggugat ingin melakukan proses balik nama sertifikat nomor 169 atas nama Pemegang Hak YUSIAR (sudah meninggal dunia) dan YEYEN FITRIAH (Tergugat) menjadi nama Penggugat (RUKMINI), nyatanya Tergugat belum pernah hadir dan tidak mau hadir dengan alasan yang tidak jelas di kantor notaris yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, yang nantinya akan dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak /balik nama sertipikat dikantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kerinci; maka untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum bagi Penggugat terhadap status kepemilikan objek sengketa maka memohon Pengadilan menyatakan telah sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat memohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) kepada Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa sebelum memeriksa dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Sungai Penuh, berwenang untuk memeriksa perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat dalam perkara *a quo* yang pada pokoknya tanah dan bangunan yang ditunjuk oleh pihak Penggugat sesuai dengan bukti surat P-1 berupa sertipikat hak milik nomor 169 tahun 1993 atas Nama 1. YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH yang terletak di Desa Tanjung Pauh Mudik, Kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci dengan Batas Sebelah utara berbatas dengan Jalan Raya, Sebelah selatan berbatas dengan Sawah, Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan Rumah Sahilman, Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan Rumah Rahimi dengan luas 573M²

Menimbang, bahwa melihat kondisi tersebut untuk menghindari terjadi pengambilan hak keperdataan orang lain yang berbatas dengan tanah tersebut dan untuk menghindari error in objecto atau kesalahan objek perkara karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya perubahan/ pemekaran desa yang mana objek perkara saat ini terletak di desa pancuran tiga, kecamatan keliling danau, namun yang tercantum pada sertifikat hak milik objek perkara terletak di desa tanjung pauh mudik, kecamatan danau kerinci. maka Majelis Hakim akan mengacu kepada Sertifikat nomor 169 tahun 1993 atas nama pemegang hak Yusiar dan Yeyen Fitriah yaitu seluas 573 meter persegi dan juga terhadap sertifikat tersebut telah diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.169/1993 objek perkara atas nama Tergugat seluas 573 M2 (lima ratus tujuh puluh tiga meter persegi), merupakan sebidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Pauh Mudik, Kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci Provinsi Jambi yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sungai Penuh, maka Pengadilan Negeri Sungai Penuh berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang bertanda bukti P-1 berupa fotocopy dari asli Sertipikat Hak Milik No.169 atas nama pemegang hak Yusiar dan Yeyen Fitriah; P-2 berupa fotocopy dari asli Kwitansi pembayaran sejumlah uang Rp400.000.000 dari Rukmini kepada Yeyen Fitriah atas pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 169/Desa Tanjung Pauh Mudik yang terdaftar atas nama Yusiar dan Yeyen Fitriah; P-3 berupa fotocopy dari asli surat pernyataan ahli waris, P-4 berupa surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan kepala desa pancuran tiga, P-5 berupa fotocopy dari asli surat keterangan meninggal dunia No.162/589/KD-PT/2019, P-6 berupa fotocopy dari asli surat keterangan meninggal dunia No.162/590/KD-PT/2019; yang mana bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sungai Penuh; dan dipersidangan Penggugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Anwar, Saksi Sulhatmi, dan Saksi Dasmirawati;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dalam perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087K/Sip/1973 Tanggal 01 Juli 1973)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu Petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitum angka 1 (satu)** dari gugatan Penggugat yaitu "Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruhnya". Hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitur lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya, karenanya petitum angka 1 (satu) ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa mengenai **Petitur angka 2 (dua)** Menyatakan Surat Kwitansi Pembelian Sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 dengan luas 573 m2 seharga Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) tertanggal 6 Februari 2019 adalah sah dan Berkekuatan Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai pengertian jual beli yang berbunyi, "Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-2 berupa fotocopy dari asli Kwitansi pembayaran sejumlah uang Rp400.000.000 dari Rukmini kepada Yeyen Fitriah atas pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 169/Desa Tanjung Pauh Mudik yang terdaftar atas nama Yusiar dan Yeyen Fitriah, pada kwitansi tersebut tercantum tanda tangan dari tergugat (yeyen fitriah) diatas meterai, bahwa isi kwitansi tersebut menjelaskan mengenai transaksi dari Penggugat kepada Tergugat dengan demikian terhadap bukti akta tersebut Majelis Hakim memandang sebagai Akta dibawah tangan sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan pasal 286 Rbg,dan hal itu membuktikan telah terjadinya suatu perjanjian yang dibuat serta ditandatangani sendiri oleh para pihak dengan atau tanpa perantara pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa kwitansi dalam bukti surat termasuk kedalam bukti Akta di bawah tangan. Kwitansi adalah dokumen atau surat tanda bukti transaksi penerimaan sejumlah uang yang ditandatangani oleh pihak penerima lalu diserahkan kepada yang membayar dan selanjutnya dapat digunakan sebagai bukti adanya transaksi;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap bukti surat tersebut memiliki kekuatan nilai pembuktian yang mengikat serta sempurna bagi Majelis Hakim dalam mempertimbangkan bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa fotocopy dari asli Kwitansi pembayaran sejumlah uang Rp400.000.000 dari Rukmini kepada Yeyen Fitriah atas pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 169/Desa Tanjung Pauh Mudik yang terdaftar atas nama Yusiar dan Yeyen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fitriah dikaitkan dengan keterangan saksi Dasmirawati bahwa saksi melihat penyerahan uang pembelian tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat secara kontan sejumlah Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang bertempat di kantor notaris syafwan, dan pada saat itu juga Tergugat menyerahkan sertifikat hak milik kepada Penggugat, namun pada saat itu Tergugat tidak mau menyerahkan Kartu Keluarga dan surat lainnya sehingga pihak notaris tidak mau membuatkan akta jual beli, kemudian didukung juga oleh keterangan Saksi Anwar dan Saksi Sulhatmi yang menerangkan pada intinya kedua orang saksi tersebut adalah Depati Ninik Mamak Tanjung Pauh yang diundang ke rumah Tergugat untuk menyaksikan kesepakatan jual beli tanah dan rumah seharga Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang mana sebagai penjual adalah tergugat dan sebagai pembeli adalah penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian secara nyata telah terjadi penyerahan uang sejumlah Rp400.000.000 dari Penggugat kepada tergugat atas jual beli Sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 dengan luas 573 m2 seharga Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) tertanggal 6 Februari 2019 dan penyerahan sertifikat hak milik yang asli dari penjual (tergugat) kepada pembeli (penggugat) sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka **petitum angka 2 gugatan patut untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum angka 3 (tiga) gugatan** yaitu “Menyatakan tanah seluas 573 m2 dengan Sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 atas Nama 1. YUSI AR 2.YEYEN FITRIAH yang terletak di Desa Tanjung Pauh Mudik,Kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci dengan Batas-batas Sebagai Berikut: Sebelah utara berbatas dengan Jalan Raya, Sebelah selatan berbatas dengan Sawah, Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan Rumah Sahilman, Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan Rumah Rahimi Adalah Sah Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat sahnya jual beli tanah ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997(Kurnia Ghazali, Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta, Kata Pena, 2013,hlm 59), bahwa syarat materil dalam pelaksanaan jual beli tanah adalah:

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan menurut hukum
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim yang telah mengabulkan petitum angka 2 gugatan penggugat yaitu sah dan berkekuatan hukum Surat Kwitansi Pembelian Sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 dengan luas 573 m2 seharga Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) tertanggal 6 Februari 2019, maka berdasarkan bukti P-1 berupa fotocopy dari asli Sertipikat Hak Milik No.169 atas nama pemegang hak Yusiar dan Yeyen Fitriah dan bukti P-2 berupa fotocopy dari asli Kwitansi pembayaran sejumlah uang Rp400.000.000 dari Rukmini kepada Yeyen Fitriah atas pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 169/Desa Tanjung Pauh Mudik yang terdaftar atas nama Yusiar dan Yeyen Fitriah, bahwa memang benar telah terjadi peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek perkara, yang mana berdasarkan keterangan saksi anwar dan saksi sulhatmi bahwa telah ada kesepakatan jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat senilai Rp400.000.000, serta adanya keterangan dari saksi dasmirawati yang menerangkan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp 400.000.000 kepada tergugat secara kontan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat materil dari perbuatan jual beli tanah yang bersangkutan telah terpenuhi maka dengan demikian secara materil tanah dan bangunan seluas 573 m2 dengan Sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 atas Nama 1. YUSI AR 2.YEYEN FITRIAH yang terletak di Desa Tanjung Pauh Mudik,Kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci dengan Batas-batas Sebelah utara berbatas dengan Jalan Raya, Sebelah selatan berbatas dengan Sawah, Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan Rumah Sahilman, Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan Rumah Rahimi Adalah Sah Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya undang-undang pokok agraria pengertian jual beli tanah adalah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang, dan riil (Sumaryono, Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Semarang, Universitas Diponegoro, 2009, hlm.31)

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut, terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak secara sembunyi-sembunyi, dan Riil atau secara nyata adalah menunjukan kepada akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Anwar dan saksi dasmirawati bahwa ada permasalahan balik nama dalam sertifikat menjadi nama rukmini, bahwa Majelis Hakim berpendapat adanya itikad yang tidak baik dari tergugat karena tidak mau datang ke notaris/ppat untuk kepengurusan balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa Petitum angka 4 gugatan Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 Tahun 1993 yang semula atas nama 1.YUSI AR 2.YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 dan petitum angka 3 gugatan penggugat, Majelis Hakim berpendapat seyogyanya penjual (Tergugat) harus mempunyai itikad baik dalam proses pembuatan akta jual beli tanah di Notaris/PPAT, didukung keterangan saksi anwar, saksi sulhatmi, dan saksi dasmirawati.

Menimbang, bahwa Penjual (Tergugat) hingga gugatan ini diajukan tidak mau datang hadir dipersidangan meskipun relas panggilan sidang diterima secara langsung oleh Tergugat sendiri; sehingga demi keadilan dan kepastian hukum bagi Pembeli (Penggugat) maka Penggugat berhak untuk melakukan peralihan hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 Tahun 1993 yang semula atas nama 1.YUSI AR 2.YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI (Penggugat) maka petitum angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa yang dijadikan Turut Tergugat dalam perkara ini adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kerinci, maka terhadap petitum angka 5 gugatan penggugat, Majelis Hakim memerintahkan agar Turut Tergugat mencatat peralihan hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 yang semula atas nama 1.YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum tidak diindahkan dengan sepatutnya oleh tergugat dan turut tergugat serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan 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 gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek seluruhnya maka petitum gugatan angka 6 (enam) dapat dikabulkan yaitu menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat dengan Putusan ini, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 212 K/Sip/1953 tanggal 9 November 1955 dengan kaidah hukum "suatu putusan pengadilan negeri tidak hanya berkekuatan terhadap pihak yang kalah melainkan juga terhadap seseorang yang kemudian mendapat hak dari pihak yang kalah tersebut (rechtverkrijgende).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan verstek seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah, namun berdasarkan Petitum gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) bahwa Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul terhadap perkara ini, maka Penggugat dibebankan membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang menghadap dipersidangan, akan tetapi tidak hadir;
2. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek
3. Menyatakan Surat Kwitansi Pembelian Sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 169 dengan luas 573 m2 seharga Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) tertanggal 6 Februari 2019 adalah sah dan Berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan tanah seluas 573 m2 dengan Sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 atas Nama 1. YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH yang terletak di Desa Tanjung Pauh Mudik, Kecamatan Keliling Danau Kabupaten Kerinci dengan Batas-batas Sebagai Berikut
 - Sebelah utara berbatas dengan Jalan Raya
 - Sebelah selatan berbatas dengan Sawah
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah dan Rumah Sahilman
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah dan Rumah Rahimi

Adalah Sah Milik Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 Tahun 1993 yang semula atas nama 1.YUSI AR 2.YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat Peralihan Hak (balik nama) sertifikat Hak Milik nomor 169 tahun 1993 yang semula atas nama 1.YUSI AR 2. YEYEN FITRIAH menjadi RUKMINI
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan Patuh terhadap Putusan ini;
8. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.118.000 (dua juta seratus delapan belas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungai Penuh, pada hari Senin, tanggal 18 Oktober 2021, oleh kami, Muhammad Taufiq, S.H, sebagai Hakim Ketua, Pandji Patriosa, S.H dan Rafi Maulana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Oktober 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hendri Dunand, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Pandji Patriosa, S.H

Muhammad Taufiq, S.H

Rafi Maulana, S.H.

Panitera Pengganti,

Hendri Dunand, S.H.

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. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. ATK	:	Rp150.000,00;
4. Pendaftaran Gugatan/PNBP ..	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp658.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.250.000,00;
7. PNBP Relas	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.118.000,00;

(dua juta seratus delapan belas ribu rupiah)