



PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2024/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Muhammad Nur, NIK 1375023006480014, Tempat /tanggal lahir Payakumbuh / 1 Juli 1948, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pendidikan Terakhir SLTP, Pekerjaan Tukang Kayu, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Kubu Ateh RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat disebut sebagai **Penggugat**;
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Neli Purnama Sari, S.H.I., M.H dan Swari Arizona, S.H. keduanya adalah Advokat beralamat Kantor Jalan Kusuma Bhakti, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 19 Februari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 61/Pdt.SK/2024/PN-Bkt tanggal 3 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

lawan:

1. **Yusmaniar Zaini**, Umur 79 tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, tempat tinggal dahulu Jalan Perwira Kelurahan Balakang Balok, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya dalam wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;
2. **Pemerintahan RI cq Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI**, cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Prov. Sumatera Barat cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN Kota Bukittinggi, beralamat di Jl. Prof Hazairin No. 15 Kelurahan Balakang Balok Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh Kota Bukittinggi, selanjutnya disebut **Turut Turut Tergugat**;



dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Novita Cahya Kusuma, S.ST., M.H. 2. Nugrohowati, S.SiT. 3. Ikhwan Fajri, S.ST. 4. Panji Satria Azril, S.H, 5. Marlina, S.H. 6. Nora Arifka, S.A.P. 7. Ferdy Nugraha, S.Tr, 8. Davit Riski Erlangga, S.H, kedelapannya memilih alamat hukum pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi di Jalan Prof. Hazairin,S.H Nomor 15 Bukittinggi baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 425/SKU.MP.02.02-13.75/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi Nomor 104/Pdt.SK/2024/PN-Bkt tanggal 25 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 4 Maret 2024 dalam Nomor Register 8/Pdt.G/2024/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 263 M² dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Yusmaniar Zaini/Tergugat yang terletak di Jl. Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah utara berbatasan dengan rumah milik Zulhasni/istri Penggugat (SHM No: 97);
 - Sebelah selatan berbatasan dengan kandang kuda milik Ibu Yenni;
 - Sebelah barat berbatasan dengan jalan pisang;
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ibu Yenni;
 - Selanjutnya disebut Objek Jual Beli;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang sekarang berdiri bangunan di atasnya seluas 263 M² dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Yusmaniar Zaini/Tergugat (Objek Jual beli) tersebut dengan



melakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat secara di bawah tangan;

3. Bahwa jual beli tanah tersebut di laksanakan pada tanggal 27 Desember 1984 di rumah kediaman Tergugat saat itu di Jl. Perwira Kelurahan Balakang Balok, Kecamatan Aur Birugo Tigo Baleh, Kota Bukittnggi, Privinsi Sumatera Barat;
4. Bahwa jual beli terhadap tanah seluas 263 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 (Objek Jual beli) tersebut dilakukan di bawah tangan dan antara Penggugat dengan Tergugat sepakat dengan harga Rp. 3.287.500,- (*tiga juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah*) untuk sebidang tanah seluas 263 M² tersebut, atau seharga Rp. 12.500,- per meternya, dengan cara di tanggal 27 Desember 1984 itu Penggugat menyerahkan uang Rp. 3.287.500,- dan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Tergugat;
5. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah SHM Nomor: 98 (Objek Jual Beli), Penggugat juga sudah membeli tanah yang tepat bersebelahan dengan Objek Jual beli, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 97 seluas 200 M² atas nama istri Penggugat/ Zulhasni (sekarang dalam proses balik nama atas nama Susilawati/anak Penggugat) yang mana dibeli juga dari Tergugat tanggal 17 November 1983, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 78/XI/MK/1983;
6. Bahwa sekarang ini keadaan Objek Jual beli adalah sudah dibangun sebuah rumah yang mulai di bangun sejak tahun 1985, yang mana rumah tersebut berdiri di atas 2 (dua) buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 97 atas nama Zulhasni/almh Istri Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Yusmaniar Zaini/Tergugat, sehingga Objek Perkara sejak terjadinya jual beli di bawah tangan pada tanggal 27 Desember 1984 sampai sekarang dikuasai oleh Penggugat berikut surat-suratnya;
7. Bahwa karena ketidaktahuan dan kelalaian Penggugat dalam hal melakukan jual beli tanah yang sudah ada sertifikatnya tidak melalui Notaris, hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam surat jual beli tanggal 27 Desember 1984 dengan penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 yang menjadi Objek Jual beli tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 yang dimaksud dalam Gugatan Pengesahan Jual Beli ini, Penggugat bermaksud untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah, akan tetapi untuk dilakukan permohonan balik nama mewajibkan adanya pengalihan hak atas tanah tersebut di hadapan Notaris atau adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris;
9. Bahwa untuk kepentingan hukum proses balik nama Hak Milik tersebut, Penggugat sudah berusaha mencari keberadaan Tergugat agar dapat melakukan Pengesahan Jual Beli sebelumnya untuk kepentingan proses balik nama Sertifikat tersebut, akan tetapi Tergugat tidak ditemukan keberadaannya hingga sekarang;
10. Bahwa yang menjadi Objek Jual Beli sejak tanggal 27 Desember 1984 sampai dengan saat ini fisiknya dikuasai oleh Penggugat berikut dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Yusmaniar Zaini aslinya serta surat jual beli tertanggal 27 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat;
11. Bahwa mengingat keberadaan daripada Tergugat tidak diketahui, maka untuk kepentingan hukum Penggugat akan melakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik tersebut, maka diperlukan suatu Pengesahan Jual Beli, untuk itu dalam Pengesahan Jual Beli tersebut harus dengan Penetapan Pengadilan, selanjutnya mengingat Lembaga yang berwenang dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik serta perubahan balik nama atas hak milik tanah tersebut adalah kewenangan dari Turut Tergugat maka patut dan beralasan jika berkewajiban untuk melakukan proses balik nama tersebut menjadi kewenangan Turut Tergugat dalam gugatan pengesahan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat;
12. Bahwa untuk kepastian hukum dalam kepemilikan tanah tersebut maka Penggugat mengajukan Gugatan Pengesahan Jual Beli ke Pengadilan Negeri Bukittinggi agar kiranya diputuskan dalam Perkara aquo, terhadap Tergugat dan Turut Tergugat agar dapat diproses balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah pada tanggal 27 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 terdaftar atas nama Yusmaniar Zaini yang terletak di Jl. Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan surat jual beli tanggal 27 Desember 1984;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Yusmaniar Zaini beralih kepada Penggugat yang bernama Muhammad Nur
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Yusmaniar Zaini menjadi atas nama Penggugat Muhammad Nur;
6. Membebaskan biaya perkara menurut peraturan yang berlaku.

Subsider :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.
Demikianlah gugatan Penggugat, atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat berdasarkan relaas panggilan surat tercatat tanggal 6 Maret 2024, panggilan umum melalui Kantor Pemerintahan Kota Bukittinggi serta menempelkan panggilan/relaas pintu umum Pengadilan negeri Bukittinggi pada tanggal 4 April 2024 dan pada tanggal 7 Mei 2024 Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat berdasarkan relaas panggilan surat tercatat tanggal 6 Maret 2024 dan 4 April 2023 Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang telah dipanggil secara sah dan patut,

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat dan pada tanggal 12 Juli 2024 pada tahapan persidangan dengan acara pemeriksaan setempat Turut Tergugat hadir kuasanya yaitu Davit Riski Erlanggar, S.H;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menjelaskan bahwa Sengketa yang dikecualikan dari kewajiban penyelesaian melalui Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain ... pada huruf b menjelaskan bahwa sengketa yang pemeriksaannya dilakukan tanpa hadirnya Penggugat atau Tergugat yang telah dipanggil secara patut;

Bahwa berdasarkan Pasal 17 ayat (5) Undang-undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menjelaskan bahwa Ketidakhadiran pihak Turut Tergugat yang kepentingannya tidak signifikan tidak menghalangi pelaksanaan Mediasi;

Menimbang, bahwa kehadiran Turut Tergugat pada persidangan tanggal 12 Juli 2024 dengan acara Pemeriksaan Setempat yang dihadiri oleh kuasanya tersebut, terhadap hal tersebut tidak dimungkinkan lagi untuk melakukan Mediasi karena sudah melewati tahapan bukti surat dan Saksi dan lagi pula dalam perkara aquo Turut Tergugat yang kepentingannya tidak signifikan tidak menghalangi pelaksanaan Mediasi maka terhadap perkara aquo tidak dilakukan Mediasi;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tidak ada perubahan dan tetap dengan gugatan semula;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK: 1375023006480014 atas nama Muhammad Nur, yang diterbitkan di Kota Bukittinggi pada tanggal 15 Maret 2016, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai cukup, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga, Nomor: 1375021503082222, atas nama Kepala Keluarga Muhammad Nur yang dikeluarkan pada tanggal 24 Februari 2021 oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bukittinggi, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai cukup, diberi tanda bukti P.2;

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt



3. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah tanggal 27 Desember 1984, bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 98 yang dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 1983, bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor: 78/XI/MK/1983 tanggal 16 November 1983, bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 97 yang dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 1983, bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P.6;
7. Print Out dari asli foto rumah yang merupakan Objek perkara, bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah bermeterai cukup, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi Surat Nikah, Nomor 293/1975, atas nama M. Nur bin M. St Saidi dengan Zulhasni binti Tajudin, yang diterbitkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Lintau Buo Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 30 Agustus 1975, yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai cukup, diberi tanda bukti P.8;

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

1. **AGUSLIM ST RAJO AMEH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sebagai Saksi tentang permasalahan sertifikat tanah yang ingin di dibalik namakan atas nama Penggugat;
 - Bahwa sertifikat atas nama pemilik lama Yusmaniar Zaini (Tergugat) dan ingin dibalik namakan atas nama Muhammad Nur (Penggugat);
 - Bahwa Penggugat ingin dibalik namakan sertifikat tersebut karena menurut Penggugat, Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Tergugat;
 - Bahwa objek perkara beralamat di Jalan Kubu Ateh Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang Penggugat beli dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu batas-batas objek perkara tersebut yaitu:
 - Timur berbatas dengan tanah Yenni Fitri;
 - Barat berbatas dengan jalan umum;
 - Utara berbatas dengan Zulhasni;
 - Selatan berbatas dengan Yenni Fitri
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 1980an;
- Bahwa Tergugat sudah pindah dan sekarang tidak tahu keberadaannya;
- Bahwa sekarang di objek perkara ada rumah di atasnya yaitu rumah milik Penggugat;
- Bahwa sekarang rumah tersebut ditempati oleh Penggugat;
- Bahwa saat dibeli belum ada bangunan hanya tanah kosong saja baru setelah itu dibangun rumah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa jarak rumah Saksi sekitar 1 (satu) kavling dari rumah Penggugat;
- Bahwa awal mula tanah tersebut adalah Pusaka Tinggi dari Kaum Suku Koto lalu setelah itu tanah tersebut di kavling-kavling lalu dijual perorang termasuk Saksi yang ikut membeli;
- Bahwa seingat Saksi Tergugat membeli tanah objek perkara kepada Mak Pang tetapi sudah meninggal;
- Bahwa Penggugat hanya membeli satu kapling dan katanya sudah bersertipikat;
- Bahwa dari cerita yang saksi dapat sertifikat tersebut atas nama Tergugat;
- Bahwa Saksi mendapat informasi dari Penggugat terhadap sertifikat tersebut sekitar tahun 2001-2004, karena dulu Saksi menjadi Ketua RT pada lingkungan tersebut dan sempat bertanya kepada Penggugat selaku warga;
- Bahwa sekarang yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat adalah masalah balik nama sertifikat;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P.5 adalah sertifikat rumah Penggugat;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut Pengugat akan menanggapi didalam kesimpulannya;

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt

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)



2. **SYAIFULLAH AL MASLUL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sebagai Saksi tentang permasalahan sertifikat tanah yang ingin di baliknamakan atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat objek perkara yaitu rumah mertua Saksi;
- Bahwa Saksi tinggal disebelah kanan dari rumah Penggugat dan sebelah kirinya rumah Saksi Aguslim;
- Bahwa Saksi bertetangga dengan Penggugat sekira tahun 2000an;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sebelum Penggugat ada yang menampati tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tahu diatas objek perkara ada bangunan rumah yaitu yang membangun Penggugat dan istrinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul dan luas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi kenal bukti surat P.7 yaitu rumah Penggugat;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut Penggugat akan menanggapi di Kesimpulan;

3. **AFRIZON**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa seingat Saksi Penggugat dan isterinya membeli tanah dari Tergugat sekira tahun 1983-1984;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana keberadaan Tergugat sekarang ini;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah tersebut sekira 200 M2 (dua ratus meter persegi);
- Bahwa pada saat dibeli oleh Penggugat hanya berupa tanah kosong sekarang sudah dibangun rumah oleh Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut ada 2 (dua) kavling yaitu pertama yang membeli istri Penggugat dan yang kedua yang membeli Penggugat;
- Bahwa kedua kavling tanah tersebut yang dibeli oleh Penggugat dan istrinya dari Tergugat;
- Bahwa Saksi hadir pada saat proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa proses terjadinya jual beli di rumah Tergugat yang beralamat di Belakang Balok;
- Bahwa yang hadir sewaktu proses jual beli tersebut adalah Tergugat bersama suaminya, lalu Saksi dan Penggugat bersama istrinya;
- Bahwa pada saat proses jual beli ada kwintansinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual beli tanah tersebut tapi seingat Saksi Penggugat dan istrinya membawa uang sekira sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa sertifikat di serahkan pada saat proses jual beli tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P.4 sewaktu di perlihatkan oleh istri Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan bukti P.5;
- Bahwa pembayaran tanah tersebut sekaligus dibayar lunas oleh Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada pihak yang keberatan terhadap Pengugat dan istrinya menempati tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) untuk pembelian tanah dengan luas 260 M2 (dua ratus enam puluh meter persegi);
- Bahwa batas-batas tanah yang luas 260 M2 (dua ratus enam puluh meter persegi) adalah sebelah Utara berbatas dengan tanah isteri Penggugat, Batas sebelah Selatan Saksi tidak tahu berbatas dengan siapa, sebelah Barat berbatas dengan jalan aspal dan sebelah Timur Saksi tidak tahu juga berbatas dengan siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat mendapatkan tanah dari siapa;
- Bahwa diatas tanah objek perkara sekarang ada bangunan rumah milik Penggugat yang dibangun pada tahun 1990an;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti Surat maupun Saksi walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 12 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat sudah tidak akan menggunakan haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam perkara ini, dan persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah (objek perkara) kepada Tergugat secara dibawah tangan seluas 263 M² dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 98 atas nama Yusmaniar Zaini/Tergugat yang terletak di Jl. Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan rumah milik Zulhasni/istri Penggugat (SHM No: 97);
- Sebelah selatan berbatasan dengan kandang kuda milik Ibu Yenni;
- Sebelah barat berbatasan dengan jalan pisang;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ibu Yenni;
- Selanjutnya disebut Objek Jual Beli

Bahwa yang menjadi Objek Jual Beli sejak tanggal 27 Desember 1984 sampai dengan saat ini fisiknya dikuasai oleh Penggugat berikut dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 98 atas nama Yusmaniar Zaini aslinya serta surat jual beli tertanggal 27 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat. Bahwa mengingat keberadaan daripada Tergugat tidak diketahui, maka untuk kepentingan hukum Penggugat akan melakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik tersebut, maka diperlukan suatu Pengesahan Jual Beli, untuk itu dalam Pengesahan Jual Beli tersebut harus dengan Penetapan Pengadilan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang belum dibalik namakan oleh Turut Tergugat dan juga masih atas nama Tergugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.8 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu 1. Aguslim St. Rajo Ameh, 2. Syaifullah Al Maslul dan 3. Afrizon;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh tanah objek perkara seluas 263 M2 (dua ratus enam puluh tiga meter persegi) dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 98 atas nama Yusmaniar Zaini/Tergugat (objek jual beli) tersebut dengan melakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat secara dibawah tangan;

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

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

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

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 berupa Surat Jual beli tanggal 27 Desember 1984 Yusmaniar Zaini (Tergugat) sebagai Pihak I dan Muhammad Nur (Penggugat) sebagai pihak II menerangkan bahwa pihak I telah menjual sebidang tanah dengan sertifikat Nomor 98 luas 263 M2 terletak dikubu ateh Kota Bukittinggi atas nama pihak I kepada pihak II dengan harga Rp3.287.500 (tiga juta dua ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan berdasarkan bukti P.4 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 98 yang dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 1983 tertulis pemegang hak atas tanah adalah Yusmaniar Zaini (Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1 berupa Kartu tanda penduduk atas nama Muhammad Nur, bukti P.2 berupa kartu keluarga atas nama kepala keluarga Dimana bukti ini menerangkan bahwa Penggugat beralamat di Jalan Kubu Ateh RT/RW 007/001 Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan Kota Bukittinggi yaitu ditempat atau diatas objek perkara;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P.8 berupa Surat Nikah, Nomor 293/1975, atas nama M. Nur bin M. St Saidi dengan Zulhasni binti Tajudin, yang diterbitkan Kantor Urusan Agama Kecamatan Lintau Buo Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 30 Agustus 1975, bukti P.5 berupa Akta Jual Beli, Nomor: 78/XI/MK/1983 tanggal 16 November 1983 menerangkan bahwa istri Penggugat telah membeli tanah kepada Tergugat yang berada di sebelah utara dari tanah objek perkara dan telah mempunyai sertifikat sebagaimana bukti surat P.6 Sertipikat Hak Milik Nomor 97 yang dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 1983 dan bukti P.7 berupa foto rumah yang merupakan Objek perkara terhadap tanah yang dibeli oleh isteri Penggugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dibeli oleh Penggugat telah dibangun rumah diatasnya oleh Penggugat Bersama dengan istrinya;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi yaitu Saksi Aguslim St. Rajo Ameh menerangkan yang pada pokoknya bahwa Penggugat membeli tanah objek perkara kepada Tergugat pada tahun 1980-an. Bahwa Tergugat sekarang tidak tahu keberadaannya. Bahwa saat dibeli belum ada bangunan hanya tanah kosong baru setelah dibeli dibangun rumah oleh Penggugat. Bahwa tanah objek perkara sudah bersertifikat atas nama Tergugat. Saksi Syaifullah Al Maslul menerangkan yang pada pokoknya bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sebagai Saksi tentang permasalahan sertifikat tanah yang ingin dibaliknamakan atas nama Penggugat. Bahwa diatas objek perkara ada bangunan rumah milik Penggugat dan istrinya. Saksi Afrizon menerangkan yang pada pokoknya bahwa Saksi hadir pada saat proses jual beli tanah tersebut di rumah Tergugat yang beralamat di Belakang Balok. Bahwa Penggugat dan isterinya membeli tanah dari Tergugat sekira tahun 1983 dan tahun 1984. Bahwa sertifikat di serahkan pada saat proses jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah yang bersertipikat melalui jual beli yang dilakukan dibawah tangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tetaplah sah, karena telah memenuhi unsur jual beli (perjanjian) yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata Jo Pasal 1457 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:126/K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dalam kaidahnya menyatakan bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli antara Yusmaniar Zaini (Tergugat) dengan Muhammad Nur (Tergugat) terhadap sebidang tanah (objek perkara) kepada Tergugat secara dibawah tangan seluas 263 M² dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 98 atas nama Yusmaniar Zaini/Tergugat yang terletak di Jl. Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat sah menurut hukum;

Halaman 14 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt



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

Menimbang, bahwa pada **petitum kesatu** gugatan Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum pertama ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa pada **petitum kedua, petitum ketiga dan keempat** Penggugat adalah meminta Majelis Hakim untuk menyatakan jual beli sebidang tanah pada tanggal 27 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum dan menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sertifikat Hak Milik Nomor 98 terdaftar atas nama Yusmaniar Zaini yang terletak di Jalan Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan surat jual beli tanggal 27 Desember 1984 serta menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama sertifikat Hak Milik nomor 98 atas nama Yusmaniar Zaini beralih kepada Penggugat yang Bernama Muhammad Nur, Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangan tersebut diatas bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap sebidang tanah (objek perkara) kepada Tergugat secara dibawah tangan adalah Sah menurut hukum dan lagi pula Penggugat sejak tahun 1984 dan 40 (empat puluh tahun) tahun telah menguasai tanah yang dibeli dari Tergugat dimana atas pembelian tanah tersebut sertifikat atas tanah tersebut sejak dijual sampai saat ini dalam penguasaan Penggugat dan dalam jangka waktu 40 (empat puluh) tahun Penggugat telah mengelola tanah tersebut dan tidak ada satu orang pun yang protes atas perbuatan Penggugat membangun rumah diatas tanah objek perkara yang dibelinya dari Tergugat tersebut sebagaimana hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara dan keterangan staf kelurahan Kubu Gulai Bancah yang hadir pada saat pemeriksaan setempat dan begitu juga dari keterangan Turut Tergugat yang hadir pada saat pemeriksaan setempat tersebut yang menyatakan bahwa Hak Milik Nomor 98 terdaftar atas nama Yusmaniar Zaini yang terletak di Jalan Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat tidak ada atau tidak sedang dalam bersengketa dengan pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

manapun maka dengan demikian petitum kedua, petitum ketiga dan keempat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka lima yaitu menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Yusmaniar Zaini menjadi atas nama Penggugat Muhammad Nur majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan bahwa peralihan hak dalam perkara aquo dari Tergugat kepada Penggugat meskipun tidak dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 126/K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dalam kaidahnya menyatakan bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti." Sehingga menurut hemat Majelis Jual Beli antara Yusmaniar Zaini (Tergugat) dengan Muhammad Nur (Penggugat) adalah sah menurut hukum maka petitum ini beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum-petitum pada gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka terhadap petitum kesatu dinyatakan dapat dikabulkan;

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

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli sebidang tanah pada tanggal 27 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 terdaftar atas nama Yusmaniar Zaini yang terletak di Jl. Kubu Ateh, RT/RW 007/001, Kelurahan Kubu Gulai Bancah, Kecamatan Mandiangin Koto Selayan, Kota Bukittinggi, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan surat jual beli tanggal 27 Desember 1984;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 98 atas nama Yusmaniar Zaini beralih kepada Penggugat yang bernama Muhammad Nur
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi) untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik atas nama Yusmaniar Zaini menjadi atas nama Penggugat Muhammad Nur;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.206.400,00 (satu juta dua ratus enam ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Kamis tanggal 25 Juli 2024 oleh Andi Hendrawan, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Meri Yenti, S.H., M.H dan Rinaldi, S.H. masing-masing Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 31 Juli 2024 diucapkan dalam sidang yang dibuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Raka Pramudya Bakti, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Meri Yenti, S.H., M.H

Andi Hendrawan, S.H., M.H,

Rinaldi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Nomor 8/Pdt.G/2024/PNBkt

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)



Raka Pramudya Bekt, S.H

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
- Biaya proses ATK	Rp.	108.400,00
- Biaya Panggilan	Rp.	248.000,00
- PNBK Panggilan.....	Rp.	40.000,00
- Transportasi P.S.....	Rp.	750.000,00
- PNBK P.S.....	Rp.	10.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	1.206.400,00

(satu juta dua ratus enam ribu empat ratus rupiah)