



**PUTUSAN**  
**Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DESI RAHMA YANI, (Pr)**, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 28 Tahun, Lahir 10 Maret 1994, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Beralamat di Dusun VII Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Najir Sarif Siregar, S.H., 2. Jainuddin Harahap, S.H., dan 3. Fahrunnisa Harahap, S.H., Advokat pada Law Office Najir Sarif Siregar & Associates, yang berkantor di Jl. Tangguk Bongkar IX No.43 Kelurahan Tegal Sari Mandala II Kecamatan Medan Denai Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah registrasi Nomor : W2-U4/841/Hkm.00/XI/2022, tanggal 18 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

**1. MARHAMAH, (Pr)**, Lahir 7 Maret 1957, Umur 65 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Senam No. 2-A Kelurahan Pasar Merah Barat Kecamatan Medan Kota Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, namun saat ini tidak diketahui lagi alamatnya, yang pasti di seluruh wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**2. KEPALA KANTOR AGRARIA TATA RUANG DAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL (ATR/BPN) KABUPATEN DELI SERDANG**, berkedudukan di Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam, Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Puteri Rayhan Natasha



Siregar, S.H., M.Kn., 2. Irwan Muslim, S.T., 3. Mohammad Lizardy, S.P., S.SiT., M.Si., 4. Andri Ananta Lubis, S.H., 5. Lusi Austine Eborra Sinaga, S.Sos., 6. Irena Revin, S.H., 7. Agustinus Yosef Tungga, S.E., 8. Zainuddin, 9. Yudi Taji Dwiyanto Panjaitan, S.H., 10. Okki Hariyadi, S.H., 11. Budi Brendan Simamora, S.Sos., 12. Dara Nofrida Yanti, S.Ei., 13. Giassanistya Fadillah Marpaung, S.Si., Pegawai pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara, yang berkantor di Jl. Karya Utama Lubuk Pakam 20514, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 5349/SKU-12.07.MP.02.01/XII/2022, tanggal 20 Desember 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dibawah registrasi Nomor : W2-U4/919/Hkm.00/XII/2022, tanggal 21 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT 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 17 Nopember 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 18 Nopember 2022 dalam Register Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp, dan perbaikan gugatan gugatan tertanggal 21 Desember 2022 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Tapak Perumahan seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat menjual sebahagian tanah Tapak Perumahan tersebut diatas kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor.: 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat Jo. Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat tertanggal 29 September 2020, oleh karenanya perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah menurut hukum;
3. Bahwa sejak dilaksanakannya pengikatan diri untuk melakukan Jual Beli tertanggal 27 Januari 2020 sebagaimana disebutkan diatas pada saat itu hingga gugatan ini diajukan tanah tersebut masih bersertifikat "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang (Turut Tergugat) yang masih tercatat atas nama : Haji Junaidi Bakhtiar (suami Tergugat) selaku pemegang hak sesuai dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan patok besi II No. NIB00486;
  - Sebelah selatan berbatas dengan patok besi IV No. 00488;
  - Sebelah barat berbatas dengan patok besi I No. 00479;
  - Sebelah timur berbatas dengan patok besi III Gang;Luas serta Batas-batas tanah sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor: 121 Bangun Sari/2004, tanggal 20 Januari 2004 yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan kabupaten Deli Serdang;
4. Bahwa pada saat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat telah menyerahkan asli "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" kepada Penggugat dan Sertifikat mana hingga saat ini masih dalam penguasaan Penggugat;
5. Bahwa sebagai masyarakat yang awam dengan hukum, sesaat setelah Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ditandatangani, Penggugat lalai dan tidak segera melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** ke atas nama Penggugat;

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sekarang ini Penggugat bermaksud untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan Peralihan Hak/Balik Nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat), akan tetapi Tergugat maupun ahli waris **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang lain tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun Penggugat telah melakukan segala upaya untuk mencari keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak lagi ditemukan alamat maupun keberadaannya hingga hari ini;
7. Bahwa dalam proses pengurusan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas tanah objek perkara dibutuhkan dokumen administrasi untuk memenuhi prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat sehingga oleh karenanya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah objek perkara;
8. Bahwa Penggugat sudah berulang kali datang dan menghadap ke Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang (Turut Tergugat) untuk mengajukan proses Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat akan tetapi pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat tersebut;
9. Bahwa berdasarkan saran dan arahan pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang kepada Penggugat baru dapat dilakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan Peralihan Hak/Balik Nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat, maka terlebih dahulu harus ada putusan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menghukum dan memerintahkan pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang agar mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat tanpa kehadiran Tergugat, oleh karenanya tiada jalan lain bagi Penggugat kecuali dengan

Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



menyerahkan perkara ini ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memeriksa dan memutus perkara aquo;

10. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan aquo, dengan maksud untuk melindungi hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara, maka Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan terhadap Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat dijadikan alas hak pengurusan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat);
11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 608 tanggal 21 Januari 2004 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara Sertifikat Objek Perkara saat ini telah dalam penguasaan Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo nantinya oleh karenanya mohon kepada Ketua/ Anggota Majelis Hakim yang kelak memeriksa dan memutus perkara a quo memerintahkan Turut Tergugat Mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat);
12. Bahwa sebidang tanah Tapak Perumahan milik Penggugat seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 21 Januari 2004, tercatat atas nama : **HAJI JUNAI DI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, tersebut hingga saat ini masih tetap dikuasai dan diusahai oleh Penggugat dan tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun;

Maka berdasarkan segala alasan-alasan serta dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, kiranya telah cukup dasar bagi Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Cq. Ketua/Anggota Majelis Hakim yang akan menyidangkan perkara a quo kiranya berkenan untuk memanggil para pihak ke persidangan pada waktu yang akan ditentukan kemudian guna menghadiri persidangan untuk selanjutnya memberikan, mengadili dan memutus perkara aquo dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli atas tanah Pertapakan Perumahan seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAI DI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
3. Menyatakan tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAI DI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak tanpa meminta persetujuan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang semula atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat);

5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Membebankan biaya perkara sesuai aturan hukum yang berlaku;

Atau : Apabila Ketua/Anggota Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui panggilan koran (Sumut Pos) sebanyak 2 (dua) kali, yakni berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Januari 2023, dan risalah panggilan sidang tanggal 01 Maret 2023. Oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tetap tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat tidak menggunakan haknya, dan ditinggal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SULAIMAN M., S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



**JAWABAN TURUT TERGUGAT**

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

**2. Tentang Kompetensi Absolut;**

- Bahwa mencermati petitem dari Penggugat pada halaman 5 point 5 yang pada pokoknya menyatakan : "*Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertipikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004 terhadap tanah seluas ± 200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli ....*";
- Bahwa terkait petitem tersebut di atas, secara nyata merupakan kompetensi ataupun kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memerintahkan Turut Tergugat agar melakukan Tindakan Faktual ataupun suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam suatu putusan, sehingga Pengadilan Negeri secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sebab suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Nomor : 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, **maka Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;**

**3. Tentang Gugatan *Error in Persona*;**

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* terkait salah dan tidak jelasnya Penggugat dalam penulisan Nama/Nomenklatur Turut Tergugat dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa penulisan nama/nomenklatur Turut Tergugat sebagaimana diuraikan oleh Penggugat tersebut di atas adalah salah dan keliru sehingga siapa yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat menjadi tidak jelas;
- Bahwa seharusnya penulisan atau penyebutan untuk Turut Tergugat harus memiliki unsur kalimat yang berdasarkan Peraturan Menteri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan pasal 19 ayat (1) menyebutkan : Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;

- Bahwa dalam gugatannya pada halaman 1, Penggugat mengajukan gugatan terhadap **Kepala Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang** dalam hal ini disebut sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan tersebut, nama/nomenklatur yang seharusnya untuk Turut Tergugat adalah **KANTOR PERTANAHAN**, dalam hal ini **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**, demikian juga yang berlaku dalam surat-surat resmi dan papan nama kantor Turut Tergugat sebagaimana dimaksud oleh pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika halaman 54 tersebut;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat adalah Kepala Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang, yang seharusnya adalah **Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang**, sehingga menjadi sangat salah dan keliru serta tidak jelas siapa atau Pejabat mana yang dimaksud oleh Penggugat;
- Bahwa karena kesalahan penyebutan nama/nomenklatur Turut Tergugat sehingga menyimpang dari semestinya, telah benar-benar mengubah identitas maka gugatan penggugat telah melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil sehingga cukup dasar dan beralasan untuk menyatakan gugatan *error in persona*. Oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**).
- Bahwa kesalahan penulisan atau penyebutan nama Turut Tergugat yang menyimpang dari semestinya, benar-benar mengubah identitas, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lpb

#### 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)



syarat formil sehingga cukup dasar dan alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona*:

Sebagaimana dengan pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika pada halaman 54 menyatakan:

**2) Kekeliruan Penyebutan Nama Yang Serius**

*Kekeliruan penulisan atau penyebutan nama Tergugat yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil.*

*Dalam hal seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscuur libel*, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.....*

**4) Penulisan Nama Perseroan harus Lengkap dan Jelas**

*.....Penulisan Korporasi atau Badan Hukum (Legal entity), harus lengkap dan jelas sesuai dengan nama yang sesungguhnya berdasarkan :*

- *Nama yang disebutkan dalam Anggaran Dasar atau yang tercantum pada papan nama maupun yang tertulis pada surat-surat resmi perusahaan;*
- *Biasanya selain ditulis nama lengkap perseroan, ditulis juga nama singkata sebagaimana yang disebut dalam anggaran dasar atau papan nama;*

**4. Tentang Eksepsi Kurang Pihak (*Pluribus Litis Consortium*);**

- *Bahwa mencermati posita pada gugatan halaman 2 point 1 yang menyatakan "..... Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang....."*
- *Bahwa Penggugat dengan begitu mudahnya menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo yang notabene Turut Tergugat di dalam gugatan Penggugat tidak satupun melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun di satu sisi Penggugat tidak menarik Irmansyah Batubara, S.H. Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang membuat Akta tersebut dan juga mempunyai andil terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat;*

*Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengutip kembali posita pada gugatan halaman 3 point 6 yang menyatakan “.....akan tetapi Tergugat maupun ahli waris HAJI JUNAIIDI BAKHTIAR yang lain tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun Penggugat telah melakukan segala upaya untuk mencari keberadaan Tergugat namun hasilnya tidak lagi ditemukan alamat maupun keberadaannya hingga hari ini”;
- Bahwa berdasarkan posita tersebut di atas, Penggugat mengakui adanya ahli waris lain dari HAJI JUNAIIDI BAKHTIAR selain daripada Tergugat yang memiliki hak dan hubungan keperdataan terhadap obyek perkara, sehingga ahli waris lainnya juga harus diikutkan sebagai pihak Tergugat atau pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa dengan tidak ditariknya Irmansyah Batubara, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang serta ahli waris lainnya dari HAJI JUNAIIDI BAKHTIAR selain daripada Tergugat sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, mengakibatkan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (*uitgemacht*) agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas sehingga gugatan Penggugat yang jelas kurang pihak haruslah di pandang sebagai **gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap**;
- Bahwa hal tersebut dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 08 Juni 1976 Nomor 1424K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa :  
**“Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini”** ;
- Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1919, Halaman 439 pada pokoknya berpendapat :  
**“Eksepsi *Plurium Litis Consortium* adalah pihak yang ditarik dalam gugatan sebagai pihak Tergugat masih tidak lengkap atau kurang pihak. Masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, dan setelah sengketa yang diperkarakan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.”**
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak, maka dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



kedua belah pihak lagi, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa setelah mencermati seluruh posita dan petitum Penggugat yang tidak ada satupun menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat maka Turut Tergugat tidak menanggapinya lebih lanjut;
3. Bahwa objek perkara *a quo* berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Turut Tergugat yaitu sebagai berikut:
  - Bahwa Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 608/Bangun Sari, terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2004 terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara seluas 600 M<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur Nomor 121/Bangun Sari/2004 tanggal 20 Januari 2004;
4. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan terkait pelayanan pertanahan yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data fisik terdiri dari pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah serta pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data yuridis seperti (ic. Jual Beli) dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dipersyaratkan di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pengaturan Pertanahan;
5. Bahwa adapun dokumen-dokumen yang dipersyaratkan terkait pelayanan pertanahan yaitu berupa pemecahan/pemisahan bidang tanah adalah sebagai berikut:
  1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;



3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan Kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Sertipikat asli;
5. Ijin perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan;
7. Tapak kavling dari Kantor Pertanahan;

Bahwa apabila persyaratan-persyaratan tersebut dinyatakan lengkap, pemohon/kuasa membayar biaya penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Bahwa adapun dokumen-dokumen yang dipersyaratkan terkait pelayanan pertanahan yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data yuridis seperti (ic. Jual Beli) adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
  5. Sertipikat Asli;
  6. Akta Jual Beli dari PPAT;
  7. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
  8. Ijin Peminjaman Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan di dalam menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
  9. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SBB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
6. Bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 608/Bangun Sari terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2004 terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 600 M<sup>2</sup> (Enam Ratus Meter Persegi) telah sesuai dengan tata cara dan prosedur peraturan perundang-undangan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang terhormat dalam perkara ini agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 608/Desa Bangun Sari terakhir terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar, yang diterbitkan tanggal 21 Januari 2004, terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 600 M<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur Nomor 121/Bangun Sari/2004 tanggal 20 Januari 2004;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengemukakan Repliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 10 Mei 2023, dan atas Replik Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya secara tertulis pada persidangan tanggal 17 Mei 2023, selengkapnyanya tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti berupa:

1. Fotocopy Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, antar Sdri. Desi Rahma Yani dengan Sdri. MARHAMAH yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. HAJI JUNAIDI BAKHTIAR yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lpb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotocopy Sijil Kematian Alm. Junaidi Bin Bakhtiar (Haji Junaidi Bakhtiar) waktu kematian 09 HB Julai 2017, dengan tempat kematian Hospital Selayang, yang di daftar di Malaysia Barat, Kerajaan Malaysia, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Surat *Law Office "Najir Sarif Siregar & Associates"* Nomor.: 19/NS.P/VI/2023, Tanggal 11 Juni 2023, Perihal : *Mohon Penerjemahan Secara Tertulis*, yang ditujukan kepada Kepala Balai Bahasa Sumatera Utara (BBSU), selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Surat Keterangan Nomor : 0779/15.2/HM.02.02/2023, Tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Balai Bahasa Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Terjemahan Sijil Kematian Alm. Junaidi Bin Bakhtiar (Haji Junaidi Bakhtiar) waktu kematian 09 HB Julai 2017, dengan tempat kematian Hospital Selayang, yang di daftar di Malaysia Barat, Kerajaan Malaysia, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang telah ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa kemudian telah deregister dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Silang Sengketa Nomor.: 581/1421, Tanggal 10 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan telah diberi materai secukupnya, sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan sebagai berikut:

**SAKSI I. YUSNAINI** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu Saksi, antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah, karena pada saat terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan baik-baik;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat karena pada saat Penggugat hendak membalik namakan tanah yang dibeli dari Tergugat, Turut Tergugat (BPN) tidak mau karena harus ada ikut Tergugat;
- Bahwa Tergugat dahulu tinggal di Pasar Merah Medan, tetapi sekarang sudah tidak diketahui lagi dimana tinggalnya;
- Bahwa Tanah yang dibeli Penggugat adalah tanah Suami Tergugat;
- Bahwa Suami Tergugat meninggal dunia pada tanggal 08 Juli 2017;
- Bahwa lokasi tanah yang dibeli dan sekarang menjadi Objek Perkara, berada di Desa Bangun Sari Dusun VII Lorong 5 Gang Dwi Warna Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena Saksi dan Suami Saksi juga membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa yang Saksi beli adalah tanah yang disebelahnya;
- Bahwa awalnya Suami saksi mendapat informasi ada tanah yang dijual seluas 600 (enam ratus) meter. Kemudian Saksi dan Suami Saksi, Arie Setiawan Tarigan, dan Penggugat membeli bertiga dengan ukuran yang berbeda-beda;
- Bahwa Suami Saksi tahu dari Kepala Desa yang menawarkan tanah tersebut untuk di jual;
- Bahwa Saksi membeli seluas  $\pm 300 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $15 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa kalau Penggugat, membeli tanah dari Tergugat seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa Arie Setiawan Tarigan membeli tanah dari Tergugat seluas  $\pm 100 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $5 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa Alas Hak tanah yang Kami beli adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa SHM nya Nomor 608, dan atas nama Bapak Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat);
- Bahwa tanah yang di beli oleh Penggugat harganya sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);
- Bahwa cara Pembayaran secara cash;
- Bahwa kami semua membayarnya secara cash dan diterima langsung oleh Tergugat;
- Bahwa setelah uang diterima Tergugat, SHM nya Nomor 608, atas nama Bapak Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) langsung diserahkan kepada Kami;

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli dilakukan dihadapan Notaris Irmansyah Batubara pada tanggal 27 Januari 2020;
- Bahwa di Notaris tersebut dibuat Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli antara masing-masing dengan Tergugat;
- Bahwa dari yang Saksi lihat, Nomor Aktanya Penggugat nomor 24 tanggal 27 Januari 2020;
- Bahwa saat itu Kami sudah memberikan uang balik nama kepada Notaris, namun saat itu Notaris menjanjikan akan segera dibuat Balik Nama setelah Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. Haji Junaidi Bakhtiar;
- Bahwa Surat Keterangan Ahli Waris tersebut ada tetapi notaris mengulur-ulur waktu sehingga menjadi berlarut-larut hingga akhirnya pada tahun 2022 Kami mengambil Akta yang telah dibuat di Notaris tersebut lalu mengajukan ke BPN Deli Serdang tetapi tolak;
- Bahwa BPN menolak karena Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli tidak cukup, harus ada si Penjual (Tergugat), tetapi sejak Kami meminta berkas dari Notaris, Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tinggalnya;
- Bahwa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada persoalan sama sekali;
- Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada masalah dengan pihak lain terhadap tanah yang dibeli Penggugat tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah objek Perkara tersebut:
  - Sebelah Utara berbatas Jalan Patok Besi II / tanah Erlina Prihatin;
  - Sebelah Selatan berbatas tanah Aries Setiawan Tarigan;
  - Sebelah Barat berbatas tanah kosong;
  - Sebelah Timur berbatas Gang Dwi Warna;
- Bahwa yang membangun rumah pertama Arie Setiawan Tarigan, kemudian Penggugat, sedangkan tanah yang Saksi dan Suami Saksi beli masih kosong;
- Bahwa BPN menolak karena Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli tidak cukup, harus ada si Penjual (Tergugat), tetapi sejak Kami meminta berkas dari Notaris, Tergugat sudah tidak diketahui lagi dimana tinggalnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi nya di dalam Konklusi;

**SAKSI II. ARIE SETIAWAN TARIGAN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah, karena pada saat terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan baik-baik;

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat karena pada saat Penggugat hendak membalik namakan tanah yang dibeli dari Tergugat, Turut Tergugat (BPN) tidak mau karena harus ada ikut Tergugat, padahal saat itu tergugat tidak diketahui lagi dimana tinggalnya sehingga untuk dapat membalik nama, harus menggugat Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saat jual beli terjadi, Tergugat tinggal di Pasar Merah Medan;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat adalah tanah Suami Tergugat yang bernama Haji Junaidi Bakhtiar yang saat jual beli terjadi sudah meninggal dunia;
- Bahwa Suami Tergugat meninggal dunia pada tanggal 08 Juli 2017 di Malaysia;
- Bahwa lokasi tanah yang dibeli dan sekarang menjadi Objek Perkara, berada di Desa Bangun Sari Dusun VII Lorong 5 Gang Dwi Warna Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas Jalan Patok Besi II / tanah Erlina Prihatin;
  - Sebelah Selatan berbatas tanah Aries Setiawan Tarigan;
  - Sebelah Barat berbatas tanah kosong;
  - Sebelah Timur berbatas Gang Dwi Warna;
- Bahwa Yusnaini membeli seluas ± 300 M<sup>2</sup> dengan ukuran 15 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi membeli tanah dari Tergugat seluas ± 100 M<sup>2</sup> dengan ukuran 5 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup>;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seluas ± 200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup> dengan harga Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Alas Hak tanah yang Kami beli adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 608, atas nama Bapak Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat);
- Bahwa pembayarannya dilakukan secara cash di Kantor Notaris Irmansyah Batubara, S.H., pada tanggal 27 Januari 2020, disaksikan Anak dan Keponakan Tergugat;
- Bahwa setelah uang diterima Tergugat, SHM nya Nomor 608 (bukti P-2), atas nama Bapak Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) langsung diserahkan kepada Kami dan Kami serahkan kepada Notaris untuk di balik nama atau dipecah menjadi tiga nama yakni Saksi, Yusnaini, dan Penggugat;
- Bahwa di Notaris tersebut belum dibuat Akta Jual Beli (AJB) nya, saat itu baru dibuat Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli antara Saksi, Yusnaini, dan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Nomor Aktanya Penggugat nomor 24 (bukti P-1);

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu Kami sudah memberikan uang kepada Notaris Irmansyah Batubara, S.H., untuk sampai balik nama kepada Notaris, namun saat itu Notaris menjanjikan akan segera dibuat Akta Jual Beli setelah ada Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. Haji Junaidi Bakhtiar, kemudian dilanjutkan dengan balik nama;
- Bahwa Surat Keterangan Ahli Waris (bukti P-3) tersebut ada tetapi notaris mengulur-ulur waktu sehingga menjadi berlarut-larut hingga akhirnya pada tahun 2022 Kami mengambil Akta yang telah dibuat di Notaris tersebut lalu mengajukan ke BPN Deli Serdang tetapi tolak;
- Bahwa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada persoalan sama sekali;
- Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada masalah dengan pihak lain terhadap tanah yang dibeli Penggugat tersebut;
- Bahwa yang membangun rumah pertama adalah Saksi, kemudian Penggugat, sedangkan tanah Yusnaini masih kosong belum dibangun rumah;
- Bahwa BPN menolak karena Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli tidak cukup, harus ada si Penjual (Tergugat) untuk bisa di sahkan surat jual belinya;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Konklusi;

**SAKSI III. RIDHO HAMDANY** tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2010, dan menikah dengan Penggugat pada tahun 2012;
- Bahwa Isteri Saksi ada membeli tanah setelah menikah dengan Saksi, tepatnya pada tahun 2020;
- Bahwa tanah yang dibeli isteri saksi adalah tanah Tergugat, tetapi Sertifikatnya atas nama Suaminya Haji Junaidi Bakhtiar yang saat jual beli terjadi sudah meninggal dunia;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah, karena pada saat terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan baik-baik;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat karena pada saat Penggugat hendak membalik namakan tanah yang dibeli dari Tergugat, Turut Tergugat (BPN) tidak mau, sehingga Penggugat harus menggugat Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Suami Tergugat meninggal dunia pada tanggal 08 Juli 2017 di Negara Malaysia;
- Bahwa lokasi tanah yang dibeli dan sekarang menjadi Objek Perkara, berada di Desa Bangun Sari Dusun VII Lorong 5 Gang Dwi Warna Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas Jalan Patok Besi II / tanah Erlina Prihatin;
  - Sebelah Selatan berbatas tanah Aries Setiawan Tarigan;
  - Sebelah Barat berbatas tanah kosong;
  - Sebelah Timur berbatas Gang Dwi Warna;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seluas ± 200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup> dengan harga Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut Saksi dan Isteri Saksi beli dengan meminjam uang dari Mertua Saksi;
- Bahwa Alas Hak tanah yang Kami beli adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 608, atas nama Bapak Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat);
- Bahwa pembayarannya dilakukan secara cash di Kantor Notaris Irmansyah Batubara, S.H., pada tanggal 27 Januari 2020;
- Bahwa setelah uang diterima Tergugat, SHM nya Nomor 608, atas nama Bapak Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) langsung diserahkan kepada Kami, lalu Kami serahkan kepada Notaris untuk dipecah menjadi tiga nama yakni Arie Setiawan Tarigan, Yusnaini, dan Penggugat;
- Bahwa di Notaris tersebut belum dibuat Akta Jual Beli (AJB) nya, saat itu baru dibuat Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli antara Saksi, Yusnaini, dan Penggugat dengan Tergugat, dengan nomor Akta 24 untuk Penggugat;
- Bahwa uang sudah diserahkan kepada Notaris Irmansyah Batubara, S.H., untuk sampai balik nama, namun saat itu Notaris menjanjikan akan segera dibuat Akta Jual Beli setelah ada Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. Haji Junaidi Bakhtiar, kemudian dilanjutkan dengan balik nama;
- Bahwa Surat Keterangan Ahli Waris tersebut ada tetapi notaris mengulur-ulur waktu sehingga menjadi berlarut-larut hingga akhirnya pada tahun 2022 Kami mengambil Akta yang telah dibuat di Notaris tersebut lalu mengajukan ke BPN Deli Serdang tetapi tolak;
- Bahwa sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada persoalan sama sekali;
- Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada masalah dengan pihak lain terhadap tanah yang dibeli Penggugat tersebut, dan sudah ada keluar Surat dari Kepala Desa Bangun Sari tentang tidak silang sengketa (bukti P-9);

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp

**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

- Bahwa yang membangun rumah pertama adalah Saksi, kemudian Penggugat, sedangkan tanah Yusnaini masih kosong belum dibangun rumah;
- Bahwa BPN menolak karena Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli tidak cukup, harus ada si Penjual (Tergugat) untuk bisa di sahkan surat jual belinya;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi dari Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam Konklusi;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya, hanya menyerahkan surat bukti berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 608/Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara yang diterbitkan tanggal 21 Januari 2004 terakhir terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan telah dilegalisir serta diberi materai secukupnya, sehingga dapat dijadikan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui secara pasti keadaan yang berkenaan dengan tanah objek perkara sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*discente*) pada hari Jumat, 14 Juli 2023;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut, telah diberikan kesempatan kepada Kuasa Penggugat, dan Kuasa Turut Tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena acara pembuktian dalam perkara ini telah selesai, maka Kuasa Penggugat, dan Kuasa Turut Tergugat kemudian mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 6 September 2023, selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Pemeriksaan;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan kesimpulan, akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi, dan mohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang terjadi di persidangan yang termuat di dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini, dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat, disamping mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara juga telah mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kewenangan mengadili, telah diputuskan dengan putusan sela yang amarnya menyatakan : “Menolak Eksepsi Turut Tergugat”;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat selain mengajukan Eksepsi kewenangan mengadili, juga mengajukan Eksepsi lainnya yakni sebagai berikut:

#### 1. Tentang Gugatan *Error in Persona*

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* terkait salah dan tidak jelasnya Penggugat dalam penulisan Nama/Nomenklatur Turut Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa penulisan nama/nomenklatur Turut Tergugat sebagaimana diuraikan oleh Penggugat tersebut di atas adalah salah dan keliru sehingga siapa yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat menjadi tidak jelas;
- Bahwa seharusnya penulisan atau penyebutan untuk Turut Tergugat harus memiliki unsur kalimat yang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Pasal 19 ayat (1) menyebutkan : Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa karena kesalahan penyebutan nama/nomenklatur Turut Tergugat sehingga menyimpang dari semestinya, telah benar-benar mengubah identitas maka gugatan penggugat telah melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil sehingga cukup dasar dan beralasan untuk menyatakan gugatan *error in persona*. Oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).



## 2. Tentang Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa Penggugat dengan begitu mudahnya menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang notabene Turut Tergugat di dalam gugatan Penggugat tidak satupun melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun di satu sisi Penggugat tidak menarik Irmansyah Batubara, S.H. Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang membuat Akta tersebut dan juga mempunyai andil terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengakui adanya ahli waris lain dari HAJI JUNAIDI BAKHTIAR selain daripada Tergugat yang memiliki hak dan hubungan keperdataan terhadap obyek perkara, sehingga ahli waris lainnya juga harus diikutkan sebagai pihak Tergugat atau pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa dengan tidak ditariknya Irmansyah Batubara, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang serta ahli waris lainnya dari HAJI JUNAIDI BAKHTIAR selain daripada Tergugat sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, mengakibatkan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Eksepsi atau tangkisan, pengecualian, dapat diajukan oleh Tergugat dalam hal menyangkut formalitas dari sebuah gugatan, baik itu menyangkut dengan cacat formilnya sehingga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*). Atas dasar tersebut dapat diketahui bahwa keberatan yang diajukan dalam Eksepsi tidak ditujukan terhadap materi pokok perkara (*verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan diajukan Eksepsi dalam perkara perdata ke pengadilan adalah untuk mengakhiri proses perkara tanpa harus memeriksa, memutuskan lebih lanjut akan pokok perkara. Hal mana dapat dilihat dari adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 K/Sip/1986, Putusan Mahkamah Agung Nomor 716 K/Sip/1973, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973;

Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat Ad.1 tentang Gugatan *Error in Persona*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dapat mengajukan Eksepsi apabila *Error in Persona* apabila gugatan mengandung cacat *Error in Persona* yang disebut



juga *Exceptio in Persona*. Bentuk atau jenis *Error in Persona* yang dapat diajukan meliputi antara lain : Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat, dan *Exceptio Plurium Litis Consortium*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah menarik pihak yang tidak ada hubungan hukum dengan kasus yang diperkarakan. Salah satu Yurisprudensi yang menyatakan Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat adalah Putusan Mahkamah Agung No. 601 K/Sip/1975 yang dalam kaidah hukumnya menguraikan “seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung jawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat karena yang semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah yayasan”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti Eksepsi Turut Tergugat dan bantahan Penggugat dalam Repliknya, Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat kesalahan pihak yang digugat oleh Penggugat (*in casu* Turut Tergugat), meskipun Penggugat dalam gugatannya menyebutkan Turut Tergugat adalah Kepala Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang, yang menurut Turut Tergugat penyebutan yang benar berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, karena tidak merubah maksud dari gugatan sebab tetap yang digugat oleh Penggugat adalah Instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa selain itu juga, telah ternyata Turut Tergugat yang digugat oleh Penggugat hadir dengan menunjuk Pegawai pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang mengikuti persidangan dan menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi Ad.1 tentang Gugatan *Error in Persona* harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Ad.2 tentang Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Eksepsi kurang pihak diajukan apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti Eksepsi Turut Tergugat dan bantahan Penggugat dalam Repliknya, Majelis Hakim berpendapat adalah hak seseorang untuk menggugat seseorang lainnya didepan persidangan yang dianggapnya telah melakukan perbuatan yang merugikan dirinya, terlepas dari apakah gugatan itu sendiri benar atau tidak, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2823 K/Pdt/1992, tanggal 18 Juli 1994 yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi : “Wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat ialah pada Penggugat”;

Menimbang, bahwa oleh karena adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat yang merugikan dirinya, maka dengan demikian, Eksepsi Ad.2 tentang Eksepsi Kurang Pihak (*Pluribus Litis Consortium*), juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua Eksepsi dari Turut Tergugat telah dipertimbangkan seluruhnya, dan ditolak, maka dengan demikian harus dinyatakan Eksepsi Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

## II. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa Tergugat tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui panggilan koran (Sumut Pos) sebanyak 2 (dua) kali, yakni berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 25 Januari 2023, dan risalah panggilan sidang tanggal 01 Maret 2023. Oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tetap tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, maka Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dan tidak menggunakan haknya, serta ditinggal;

Menimbang, bahwa akibat ketidakhadiran Tergugat tersebut, maka Tergugat dianggap ingkar menghadiri sidang, oleh karena itu Tergugat dianggap mengakui sepenuhnya dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menggugat Tergugat dan Turut Tergugat berdasarkan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Tapak Perumahan seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara;

- Bahwa Tergugat menjual sebahagian tanah Tapak Perumahan tersebut diatas kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor.: 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat Jo. Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat tertanggal 29 September 2020, oleh karenanya perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah menurut hukum;
- Bahwa Penggugat sudah berulang kali datang dan menghadap ke Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang (Turut Tergugat) untuk mengajukan proses Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAI DI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat akan tetapi pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan pada pokoknya : bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 608/Bangun Sari terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2004 terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 600 M<sup>2</sup> (Enam Ratus Meter Persegi) telah sesuai dengan tata cara dan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 283 RBg/163 HIR, dan/atau Pasal 1865 KUHPerdara, maka barang siapa mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*fiet*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*fiet*) adalah Penggugat dan gugatan

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lpb



Penggugat dibantah oleh Turut Tergugat, maka Peggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan, Jawaban, Replik, dan Duplik diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli tanah objek perkara antara Peggugat dengan Tergugat?
2. Apakah Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli yang dilakukan Peggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H., dapat dijadikan dasar untuk mengajukan hak / balik nama atas SHM N0.608 dari Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Peggugat Desi Rahma Yani?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Para Peggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 s/d P-9, dan 3 (tiga) orang saksi yaitu : Saksi Yusnaini, Saksi Arie Setiawan Tarigan, dan Saksi Ridho Hamdany;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya hanya mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda T-1;

Menimbang, bahwa Peggugat maupun Turut Tergugat untuk membuktikan kebenaran gugatan dan bantahannya, telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersebut diatas. Oleh karena bukti-bukti surat yang diajukan oleh Peggugat maupun Turut Tergugat telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan serta dibubuhi materai secukupnya, dan juga saksi-saksi yang diajukan oleh Peggugat telah memberikan keterangan di bawah sumpah, dan seorang lainnya tidak disumpah namun keterangannya bersesuaian dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi lainnya, maka bukti-bukti tersebut dapat dijadikan sebagai bukti-bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pertama dalam perkara *a quo*, yakni apakah benar telah terjadi jual beli tanah objek perkara antara Peggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Peggugat dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa Peggugat memiliki sebidang tanah Tapak Perumahan seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Peggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa bukti untuk membuktikan apakah jual beli tanah objek perkara yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat telah terjadi, terlebih dahulu harus dibuktikan keabsahan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Fotocopy Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, antar Sdri. Desi Rahma Yani dengan Sdri. MARHAMAH yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, yang isinya menerangkan bahwa pada hari Senin tanggal 27-01-2020 telah menghadap kepada Irmansyah Batubara, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang, Nyonya Marhamah merupakan Ahli Waris satu-satunya dari Almarhum Haji Junaidi Bakhtiar yang semasa hidupnya bertempat tinggal terakhir di Negara Malaysia Barat yang telah meninggal dunia di Negara Malaysia Barat tanggal 08 Juli 2017 selanjutnya disebut sebagai pihak pertama, dan Nyonya Desi Rahma Yani selanjutnya disebut sebagai pihak kedua, dimana pihak pertama berjanji dan karenanya dengan ini mengikat diri sekarang ini untuk dikemudian hari untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki pihak kedua yang dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang ini untuk dikemudian hari untuk membeli dan menerima penyerahan untuk dimiliki dari pihak pertama yakni sebidang tanah berukuran 10 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup> tanah mana adalah sebahagian dari sebidang tanah SHM Nomor 608 Luas 600 M<sup>2</sup> terletak di Provinsi Sumatera Utara Kabupaten Deli Serdang Kecamatan Tanjung Morawa Desa Bangun Sari terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, yang isinya menerangkan bahwa Junaidi Bin Bakhtiar telah meninggal dunia pada tanggal 08 Juli 2017 di Selangor Malaysia dan semasa hidupnya menikah dengan Marhamah (Tergugat) dan dikaruniai 2 (dua) orang anak, sehingga yang menjadi Ahli Waris adalah : 1. Marhamah (Tergugat), 2. Zakiah Bin Haji Junaidi, 3. Muhammad Firdaus Bin Junaidi;

Menimbang, bahwa bukti P-4 adalah Fotocopy Sijil Kematian Alm. Junaidi Bin Bakhtiar (Haji Junaidi Bakhtiar) waktu kematian 09 HB Julai 2017, dengan tempat kematian Hospital Selayang, yang di daftar di Malaysia Barat, Kerajaan Malaysia, yang isinya menerangkan bahwa Junaidi Bin Bakhtiar meninggal dunia pada tanggal 08 Juli 2017, pukul 04.00 Wib di Rumah Sakit Selayang Selangor;

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lpb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-8 adalah Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang telah ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa kemudian telah deregister dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, yang isinya menerangkan bahwa Ahli waris dari Almarhum Junaidi Bin Bakhtiar memberikan kuasa kepada Ibu Kandung kami atas nama Marhamah untuk mengurus jual/beli dan menyangkut administrasi surat tanah atas nama ayah kandung kami Almarhum Junaidi Bin Bakhtiar yang berlokasi di Desa Bangun Sari Dusun7 Gang Dwiwarna Lorong 5 Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang, bahwa Saksi Yusnaini dipersidangan dibawah sumpah menerangkan bahwa tanah yang dibeli Penggugat adalah tanah Suami Tergugat. Lokasi tanah yang dibeli dan sekarang menjadi Objek Perkara, berada di Desa Bangun Sari Dusun VII Lorong 5 Gang Dwi Warna Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. Penggugat membeli tanah dari Tergugat seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi Arie Setiawan Tarigan dipersidangan dibawah sumpah menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  dengan harga Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi Ridho Hamdany dipersidangan tanpa sumpah menerangkan bahwa lokasi tanah yang dibeli dan sekarang menjadi Objek Perkara, berada di Desa Bangun Sari Dusun VII Lorong 5 Gang Dwi Warna Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  dengan harga Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-3, P-4, dan P-8 diatas, dihubungkan dengan keterangan Saksi Yusnaini, Saksi Arie Setiawan Tarigan, dan Saksi Ridho Hamdany yang diajukan oleh Penggugat, ternyata saling menguatkan dan bersesuaian sehingga dapat menjadi alat bukti (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No : 370 K/PDT/1984, tanggal 31 Juli 1985), bahwa telah terjadi pengikatan jual beli tanah terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) kepada Penggugat Desi Rahma Yani dihadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H.;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, antar Sdri. Desi Rahma Yani dengan Sdri. MARHAMAH tersebut, menurut Majelis Hakim adalah bentuk perjanjian pendahuluan sebelum pengikatan Jual Beli melalui penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, antar Sdri. Desi Rahma Yani dengan Sdri. MARHAMAH tersebut adalah Akta Otentik;

Menimbang, bahwa Akta Otentik adalah akta yang sedemikian rupa dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam perundang-undangan oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang ditempat pembuatan surat itu, menghasilkan pembuktian yang lengkap tentang segala sesuatu yang tercantum di dalamnya dan bahkan mengenai segala sesuatu yang secara gamblang dipaparkan di dalamnya bagi para pihak-pihak dan para ahli waris serta mereka yang mendapat hak dari padanya, sepanjang apa yang dipaparkan itu mempunyai hubungan yang langsung dengan masalah pokok yang diatur dalam akta tersebut (vide Pasal 165 HIR/285 RBg);

Menimbang, bahwa akta yang dibuat dalam bentuk Akta Otentik bertujuan memberikan kepastian hukum, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi "pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik ataupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan", dan dihubungkan dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, maka bukti P-1 berupa Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, maka Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang mengikat para pihak, sehingga Akta pengikatan jual beli tersebut dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 tersebut sah menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat meskipun belum dibuat Akta Jual Beli (AJB), karena senyatanya Tergugat yang bertindak sebagai Ahli Waris dari suaminya Haji Junaidi Bakhtiar yang telah meninggal dunia 08 Juli 2017 di Selangor Malaysia (bukti P-3, P-4), dan Tergugat telah menerima uang penjualan tanah objek perkara dari Penggugat, dan dipembayaran tersebut dilakukan dihadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H., sebagai tertera dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 (bukti P-1), sehingga azas terang dan tunai dan terang telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan pertama dalam perkara aquo telah telah terjawab, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua yakni apakah Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H., dapat dijadikan dasar untuk



mengajukan hak / balik nama atas SHM N0.608 dari Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Penggugat Desi Rahma Yani;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang isinya menerangkan bahwa Pemilik tanah terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar dengan luas 600 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa bukti P-9 adalah Fotocopy Surat Keterangan Tidak Silang Sengketa Nomor : 581/1421, Tanggal 10 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, yang isinya menerangkan bahwa Desi Rahma Yani benar ada mempunyai sebidang tanah seluas ± 200 M<sup>2</sup> yang diketahui oleh Kepala Dusun VII Desa Bangun Sari Kecamatan Tanjung Morawa, dan sampai dengan Surat Keterangan ini diperbuat, tanah tersebut tidak dalam silang sengketa dengan pihak keluarga ataupun dengan pihak jiran sebelah menyebelah tanah dan tidak dalam agunan untuk suatu hutang piutang, dan tidak diberati dengan beban-beban lainnya;

Menimbang, bahwa Saksi Yusnaini dipersidangan dibawah sumpah menerangkan bahwa setahu Saksi, antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah, karena pada saat terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan baik-baik;

Menimbang, bahwa Saksi Arie Setiawan Tarigan dipersidangan dibawah sumpah menerangkan bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada masalah dengan pihak lain terhadap tanah yang dibeli Penggugat tersebut. Penggugat menggugat Tergugat karena pada saat Penggugat hendak membalik namakan tanah yang dibeli dari Tergugat, Turut Tergugat (BPN) tidak mau karena harus ada ikut Tergugat, padahal saat itu tergugat tidak diketahui lagi dimana tinggalnya sehingga untuk dapat membalik nama, harus menggugat Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Saksi Ridho Hamdany dipersidangan tanpa sumpah menerangkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah, karena pada saat terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan dengan baik-baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, dan P-9 diatas, dihubungkan dengan keterangan Saksi Yusnaini, Saksi Arie Setiawan Tarigan, dan Saksi Ridho Hamdany yang diajukan oleh Penggugat, ternyata saling menguatkan dan bersesuaian, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 608, tanggal 21 Januari 2004 adalah atas nama Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat), dan pada saat terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tidak ada masalah, dilakukan dengan baik-baik, dan tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat tersebut tidak dalam silang sengketa dengan pihak keluarga ataupun dengan pihak jiran;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. HAJI JUNAIDI BAKHTIAR adalah merupakan Akta Otentik;

Menimbang, bahwa Pasal 1869 KUHPdata menyebutkan "suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya, atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat, yakni SHM Nomor 608, tanggal 21 Januari 2004, An. Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dengan luas 600 M<sup>2</sup> terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII Lorong 5 Gang Dwi Warna Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara (bukti P-2), dan berdasarkan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, antar Sdri. Desi Rahma Yani dengan Sdri. Marhamah yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (bukti P-1), telah terjadi jual beli antara Tergugat dengan Penggugat atas sebidang tanah berukuran 10 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup> sebahagian dari sebidang tanah SHM Nomor 608 Luas 600 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa oleh karena benar telah terjadi jual beli antara Tergugat dan Penggugat dan jual beli tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum, maka menurut Majelis Hakim pembeli (*in casu* Penggugat) berhak untuk memiliki tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa perubahan data fisik terdiri dari pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah serta pemeliharaan data pendaftaran tanah, karena perubahan data yuridis seperti (ic. Jual Beli) dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dipersyaratkan di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pengaturan Pertanahan. Apabila persyaratan-persyaratan tersebut dinyatakan lengkap, pemohon/kuasa membayar biaya penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Turut Tergugat tersebut, menurut Majelis harus dikesampingkan karena jika harus menunggu

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lpb



terpenuhinya persyaratan adanya Akta Jual Beli (AJB), sedangkan dalam perkara *a quo* Suami Tergugat telah meninggal dunia (bukti P-4), dan Tergugat adalah Ahli Waris (bukti P-3) serta Kuasa Ahli Waris (bukti P-8) sehingga Tergugat berhak untuk melakukan pengikatan jual beli dengan Penggugat, dan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, antar Sdri. Desi Rahma Yani dengan Sdri. MARHAMAH yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang tersebut dinyatakan sah menurut hukum, dan juga telah dinyatakan telah terjadi jual beli antara Tergugat dan Penggugat, maka Penggugat berhak untuk mengajukan balik nama atas SHM N0.608 dari Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Penggugat Desi Rahma Yani, tanpa persetujuan dari Tergugat karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi alamatnya;

Menimbang, bahwa adagium hukum dari seorang filosof Cicero menyatakan "*summum ius summa iniuria*", atau dalam bahasa Inggris "*Rigorous law is often rigorous injustice*", yang artinya bahwa hukum yang ketat seringkali merupakan ketidakadilan yang ketat, Keadilan tertinggi merupakan ketidakadilan tertinggi. Kemudian Satijpto Rahardjo mengatakan bahwa masyarakat tidak hanya ingin melihat keadilan diciptakan dalam masyarakat dan kepentingan-kepentingannya dilayani oleh hukum, melainkan juga menginginkan agar dalam masyarakat terdapat peraturan-peraturan yang menjamin kepastian dalam hubungan mereka satu sama lain. Hukum dituntut untuk memenuhi berbagai karya, yaitu : "Keadilan, Kegunaan (Kemanfaatan), dan Kepastian Hukum";

Menimbang, bahwa dengan bersandarkan kepada pendapat filosof Cicero, dan Satijpto Rahardjo, maka untuk terciptanya kepastian hukum dan kemanfaatan serta keadilan dalam perkara *aquo*, maka sudah sepatutnya tidak ada alasan dari Turut Tergugat untuk menolak Penggugat membalik nama atas SHM N0.608 dari Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, permasalahan kedua dalam perkara *a quo* juga telah telah terjawab, yakni bahwa Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H., **dapat** dijadikan dasar untuk mengajukan hak / balik nama atas SHM N0.608 dari Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Penggugat Desi Rahma Yani;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim telah sampai pada suatu kesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok gugatannya, dan permasalahan dalam perkara *a quo* telah terjawab seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kesatu, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini masih tergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka untuk menyatakan apakah Petitum Kesatu ini dapat dikabulkan, masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum lainnya. Oleh karenanya, Majelis Hakim akan menentukan status Petitum Kesatu ini setelah mempertimbangkan Petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kedua, menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli atas tanah Pertapakan Perumahan seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAI DI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang. Oleh karena telah dinyatakan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 tersebut sah menurut hukum, dan telah terjadi jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat, karena Tergugat telah menerima uang penjualan tanah objek perkara dari Penggugat, dan pembayaran tersebut dilakukan dihadapan Notaris Irmansyah Batubara, S.H., sebagaimana tertera dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020, sehingga sesuai azas terang dan tunai dan terang, maka Petitum Kedua harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ketiga, menyatakan tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAI DI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah milik Penggugat. Oleh karena telah terjadi jual beli antara Tergugat dan Penggugat, dan jual beli tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum, maka pembeli (*in casu*

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat) adalah pemilik yang sah terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Keempat, menyatakan Penggugat berhak tanpa meminta persetujuan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat), dan Petitum Kelima, memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **DESI RAHMA YANI** (Penggugat), serta Petitum Keenam, memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini, dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa untuk terciptanya kepastian hukum dan kemanfaatan serta keadilan dalam perkara aquo, maka sudah sepatutnya tidak ada alasan dari Turut Tergugat untuk menolak permohonan Penggugat untuk mencatat, dan memecah serta membalik namakan SHM NO.608 dari semula Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Penggugat terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang tanpa persetujuan Tergugat, karena Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 tersebut sah menurut hukum, dan telah terjadi jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat, serta telah dinyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  yang dibelinya tersebut, maka Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp



seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama Haji Junaidi Bakhtiar (suami Tergugat) menjadi atas nama Desi Rahma Yani (Penggugat), dan Turut Tergugat harus tunduk dan patuh terhadap putusan Majelis Hakim. Dengan demikian Petitum keempat, Kelima, dan Keenam sudah seharusnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Ketujuh, membebankan biaya perkara sesuai aturan hukum yang berlaku, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 192 ayat (1) RBg berbunyi : "barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam Putusan Hakim, maka dia akan dihukum untuk membayar biaya perkara";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg tersebut, karena Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, sudah semestinya dibebankan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, maka Petitum Ketujuh juga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh Petitum Kedua sampai dengan Petitum Ketujuh telah dinyatakan dikabulkan, maka Petitum Kesatu harus pula dikabulkan;

Mengingat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

### I. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli atas tanah Pertapakan Perumahan seluas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> dengan ukuran 10 M<sup>2</sup> X 20 M<sup>2</sup> yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608, tanggal 21 Januari 2004, An. Haji Junaidi Bakhtiar, yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. Haji Junaidi Bakhtiar yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak tanpa meminta persetujuan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada Kantor Turut Tergugat, dari semula atas nama Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat), menjadi atas nama Desi Rahma Yani (Penggugat);
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $10 \text{ M}^2 \times 20 \text{ M}^2$  sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 24 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama Haji Junaidi Bakhtiar (Suami Tergugat) menjadi atas nama Desi Rahma Yani (Penggugat);
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.3.165.000,00 (tiga juta seratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada hari **Senin**, tanggal **02 Oktober 2022**, oleh kami : **ASRARUDDIN ANWAR, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **MARSAL TARIGAN, S.H., M.H.**, dan **IRWANSYAH, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp

#### 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

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 268/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 18 Nopember 2022. Putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **5 Oktober 2023**, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **HAFIZA ULFA LUBIS, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marsal Tarigan, S.H., M.H.

Asraruddin Anwar, S.H., M.H.

Irwansyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Hafiza Ulfa Lubis, S.H, M.H.

#### Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. ATK	: Rp. 100.000,00
3. PNPB Legalisasi Kuasa	: Rp. 10.000,00
4. Panggilan	: Rp.2.005.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp.1.000.000,00
6. Materai	: Rp. 10.000,00
7. Redaksi	: <u>Rp. 10.000,00</u> +
Jumlah	: Rp.3.165.000,00

(tiga juta seratus enam puluh lima ribu rupiah).