



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2023/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:

1. **Eka Suryanti**, berkedudukan di Dusun II, Jalan Karya II Nomor 35, RT/RW 002/002, Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Nur Juwita**, berkedudukan di Dusun II, Jalan Karya II Nomor 35, RT/RW 002/002, Desa Helvetia, Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Sri Handayani**, berkedudukan di Dusun VI Jalan Pringgana Gg mawar Nomor 38 G Desa Helvetia, Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada Elisabeth Juniarti, S.H., Herli Marlina Sipayung, S.H., Marjoko, S.H., dan Muhammad Chairul, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang tergabung dalam Organisasi Bantuan Hukum (OBH) Pusaka Indonesia, yang berkantor di Jalan Kenanga Sari, Nomor 20, Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Medan Selayang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam di bawah Nomor W2.U4/128/Hkm.00/II/2023 tanggal 2 Februari 2023;

Lawan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tukini, berkedudukan di Jalan Karya IV Gg. Keluarga No. 7, Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pristia Handayani, berkedudukan di Jalan Karya IV Gg. Keluarga No. 7, Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai .. **Turut Tergugat I**;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada Lasma Sinambela, S.H. Advokat, yang berkantor pada Kantor Hukum Yesaksi 56, yang beralamat di Jalan Pembangunan, Nomor 56, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam di bawah Nomor W2.U4/299/Hkm.00/III/2023 tanggal 6 Maret 2023;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, berkedudukan di Jalan Karya IV Gg. Keluarga No. 7, Desa Helvetia, Sunggal, Kab. Deliserdang, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irena Revin, S.H., Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, yang berkantor di Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam, berdasarkan surat perintah tugas Nomor 492/SPH-12.07.MP.02.01/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan surat kuasa khusus Nomor 491/SKU-12.07.MP.02.01/II/2023 tanggal 14 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam di bawah Nomor W2.U4/251/Hkm.00/III/2023 tanggal 27 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 30 Januari 2023 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari perkawinan antara Sulaiman dengan Hartati, bertempat tinggal terakhir di Jalan Karya II No. 35 Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;

Bahwa ayah kandung Para Penggugat, Sulaiman telah meninggal dunia pada tanggal 17 November 2016, sedangkan ibu kandung Para Penggugat, Hartati telah lebih dulu meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2009, tempat tinggal terakhir keduanya di Jalan Karya II No. 35 Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;

Bahwa selain Para Penggugat, Almarhum Sulaiman dan Almarhumah Hartati tidak ada ahli waris yang lain, sebagaimana diterangkan dalam SURAT PERNYATAAN AHLI WARIS Nomor : 473.3/59/HL/2016, tanggal 29 November 2016, dan telah diperbaharui dengan SURAT KETERANGAN AHLI WARIS Nomor : 145/1398/HLV/2022 tanggal 07 Juli 2022 yang dibuat oleh Kepala Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa semasa hidupnya, Almarhum ayah Para Penggugat (Sulaiman) ada membeli sebidang tanah milik Suami Tergugat (bernama JOHANNES) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana di sebut dalam Sertifikat Hak Milik Buku Tanah No. 591 atas nama JOHANNES bertanggal 16 Oktober 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara berbatas dengan Sulaiman;
- sebelah selatan berbatas dengan Johannes, sekarang berbatasan dengan tanah milik Resma br. Sinaga;
- sebelah timur berbatas dengan Jalan Karya II Desa Helvetia.
- sebelah barat berbatas dengan parit;

Bahwa Almarhum ayah Para Penggugat melakukan pembelian tanah objek perkara tersebut dibawah tangan dengan kwitansi bermaterai dengan nilai Rp. 5.100.000,- (lima juta seratus ribu rupiah) bertanggal 13 Juli 1997;

Bahwa tanah yang dibeli oleh Almarhum ayah Para Penggugat tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik Almarhum ayah Para Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Buku Tanah Nomor 319 atas nama SULAIMAN(i.c

Halaman 3 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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

Almarhum ayah Para Penggugat) tertanggal 11 Mei 1994 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupten Deli Serdang;

Bahwa setelah Almarhum ayah Para Penggugat membeli tanah seluas 102 M2 dari Suami Tergugat, Ayah Penggugat langsung menguasai tanah tersebut dan membuatnya dalam satu pagar sehingga menyatu dengan tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 319 tersebut. Tanah mana dikuasai secara terus menerus hingga saat ini masih ditempati oleh Para Penggugat;

Bahwa pada saat Almarhum ayah Para Penggugat melakukan pembelian tanah dari Suami Tergugat tersebut, Para Penggugat masih sangat kecil dan tidak mengetahui tentang jual beli tanah tersebut. Bahkan hingga ayah Para Penggugat meninggal dunia pada tanggal 17 November 2016, tidak pernah menceritakan tentang asal muasal tanah tersebut kepada Para Penggugat;

Bahwa selama menguasai tanah tersebut, baik Almarhum ayah Para Penggugat ataupun Para Penggugat tidak pernah Tergugat atau ahli waris dari JOHANNES dan/ataupun orang yang mengaku terganggu, dan/atau mengaku dan mengklaim sebagai pemilik tanah sesuai Sertifikat Hak milik Nomor 591 Tahun 1997 yang dibeli oleh Almarhum ayah Para Penggugat tersebut;

Bahwa Para Penggugat hanya mengetahui bahwa luas seluruh tanah yang diwariskan Almarhum orang tua Para Penggugat yang terletak di Jalan Karya II Nomor 35 Desa Helvetia Kecamatan Sunggal tersebut seluas 236 M2 (dua ratus tiga puluh enam meter persegi), sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama SULAIMAN (i.c Almarhum ayah Para Penggugat) tertanggal 01 Maret 2022, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa pada pertengahan tahun 2022, Para Penggugat sepakat untuk menjual tanah dan rumah kediaman Para Penggugat kepada pihak ketiga, dan oleh karenanya Para Penggugat melakukan pengurusan balik nama Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 319 tertanggal 11 Mei 1994 seluas 152 M2 (seratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang atas nama SULAIMAN (i.c Almarhum ayah Para Penggugat) ke Kantor Pertanahan Deli Serdang(i.c TURUT TERGUGAT) dan mencoba membawa seluruh berkas yang ada;

Bahwa pada saat itulah Para Penggugat baru mengetahui jika tanah dan rumah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal yang dikuasai dan ditinggali oleh Para Penggugat selama hampir 25 (dua

Halaman 4 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



puluh lima) tahun secara terus menerus terdiri atas 2 (dua) sertifikat, yang pertama Sertifikat Hak Milik No. 319 tanggal 11 Mei 1994 atas nama SULAIMAN (ic. ayah Para Penggugat), dan Sertifikat Hak Milik Nomor 591 tertanggal 16 Oktober 1997 tersebut masih tercatat atas nama JOHANNES (ic. Suami Tergugat) dan dibutuhkan persetujuan dari Tergugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 519 Tahun 1997 tersebut;

Bahwa selama beberapa hari, Para Penggugat berusaha mencari informasi keberadaan Suami Tergugat (JOHANNES). Dengan bantuan beberapa tetangga, Para Penggugat berhasil mendapat informasi keberadaan Tergugat dan Suami Tergugat. Pada tanggal 10 Juli 2022, Penggugat-I dan Penggugat-II bersama beberapa teman menemui Tergugat di rumah kediaman Tergugat di Jalan Karya IV Gg. Keluarga No. 7 Desa Helvetia, Kecamatan Medan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang. Pada saat itulah, Para Penggugat baru mengetahui jika Suami Tergugat (ic. JOHANNES) telah meninggal dunia sekitar tahun 2014 lalu;

Bahwa pada pertemuan itu, Tergugat ditemani oleh salah seorang anaknya yang tinggal bersama dengan Tergugat yang bernama PRISTIA HANDAYANI (ic. Turut Tergugat-I). Penggugat-I dan Penggugat-II menjelaskan tentang maksud kedatangan Para Penggugat untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 591 atas nama JOHANNES. Pada saat itu, Tergugat mengakui bahwa memang Suami Tergugat (ic. JOHANNES) telah menjual tanah seluas 102 M2 yang ada di kaplingan Jalan Karya II tersebut kepada SULAIMAN. Bahkan beberapa tanah kaplingan yang ada disebelah tanah tersebut juga telah dijual oleh Suami Tergugat sewaktu masih hidup. Tergugat menjelaskan waktu mau diurus baik nama, Pak Sulaiman belum mau, menurut Tergugat kemungkinan karena Pak Sulaiman belum memiliki dana/biaya pengurusan. Namun Tergugat mengaku tidak mengetahui jika Sertifikat Hak Milik No. 591 masih atas nama Suami Tergugat (JOHANNES);

Bahwa ketika Penggugat-I dan Penggugat-II membicarakan syarat-syarat yang Balik Nama Sertifikat Tanah di butuhkan sesuai petunjuk Turut Tergugat-II, tiba-tiba Turut Tergugat – I berkata kalau berkas-berkas kematian dan KTP dari Almarhum Johannes sudah di musnahkan. Turut Tergugat-I menjelaskan jika anak Almarhum Johannes ada 5 (lima) orang yang tinggal berpencar-pencar, ada yang tinggal di Aceh, Marelان, Medan dan Malaysia. Turut Tergugat-I juga mengatakan jika Para Penggugat harus meminta persetujuan saudaranya yang lain, dan Para Penggugat harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar ongkos (biaya) perjalanan pulang pergi serta semua biaya yang dikeluarkan semua saudara-saudara Turut Tergugat-I termasuk yang saat ini tinggal di Malaysia;

Bahwa demikianlah Para Penggugat beberapa kali mencoba menemui Tergugat dan Turut Tergugat-I untuk mencari jalan keluar dari persoalan tersebut. Akan tetapi Tergugat tetap bersikeras dan meminta agar Para Penggugat membayar semua biaya perjalanan pulang-pergi anak-anak Tergugat, jika mereka mau datang ke Medan untuk pengurusan tersebut. Kemudian Turut Tergugat-I juga meminta Para Penggugat untuk memfotocopy Kwitansi Jual Beli antara Sulaiman dengan Johannes tanggal 13 Juli 1997 dan juga Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama Johannes. Namun, Para Penggugat tidak memberikannya. Selain itu, Tergugat menegaskan kembali kepada Para Penggugat untuk membayar ganti kerugian dan disesuaikan dengan pasaran harga tersebut saat ini;

Bahwa oleh karena perbuatan jual beli tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 591 tanggal 17 Oktober 1997 terjadi pada saat Suami Tergugat masih hidup, dan Tergugat juga telah mengaku tahu jual beli tanah antara suami Tergugat dengan ayah Para Penggugat, maka pernyataan Tergugat yang meminta agar Para Penggugat membayar ganti kerugian atas tanah tersebut sesuai dengan harga pada saat ini adalah hal yang tidak wajar dan seharusnya di tolak;

Bahwa pernyataan Turut Tergugat-I yang memaksa agar Para Penggugat membiayai seluruh biaya yang dibutuhkan untuk menghadirkan semua anak-anak Tergugat dan Johannes, tentunya sangat memberatkan bagi Para Penggugat. Perbuatan tersebut juga sangat tidak pantas, karena tanah objek perkara memang telah dibeli dan dibayar lunas oleh orang tua Para Penggugat kepada ayah Turut Tergugat-I, dan selama hampir 25 (dua puluh lima) tahun telah berada dalam penguasaan Para Penggugat baik fisik maupun surat kepemilikannya. Oleh karenanya adalah wajar jika Turut Tergugat-I ditarik masuk dalam perkara ini agar tunduk dan taat terhadap putusan perkara aquo;

Bahwa selanjutnya memperhatikan situasi dan kondisi anak-anak Tergugat yang tinggal berjauhan, bahkan sikap salah satu anak Tergugat (ic. Turut Tergugat-I) yang sangat mempersulit Para Penggugat untuk mengurus bea balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 591 tersebut, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan tidak

Halaman 6 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



dibutuhkan persetujuan dari seluruh anak-anak Tergugat Almarhum Johannes, termasuk Turut Tergugat-I. Dengan demikian Para Penggugat juga tidak perlu menarik seluruh anak-anak Tergugat dari Almarhum Johannes dalam perkara ini;

Bahwa Para Penggugat yang sebelumnya tidak pernah mengetahui tentang Tergugat, Suami Tergugat (Alm. Johannes) dan Turut Tergugat-I, lagi pula Almarhum ayah Para Penggugat juga tidak pernah menceritakan asal-usul tanah yang dimilikinya kepada Para Penggugat, serta fakta bahwasanya tanah objek perkara telah berada dalam penguasaan Para Penggugat secara terus menerus baik fisik maupun legalitas (SHM No. 591 tahun 1997) selama hampir 25 (dua puluh lima) tahun, serta tidak pernah mendapatkan gangguan ataupun hambatan dari Tergugat ataupun orang yang mengaku sebagai ahli waris dari Tergugat ataupun pihak ketiga yang mengaku memiliki kepentingan atas tanah tersebut, maka sudah wajar dan sepantasnyalah jika ayah Almarhum Para Penggugat (Almarhum SULAIMAN) dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa Para Penggugat yang juga selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas seluruh objek tanah seluas 236 M2 (dua ratus tiga puluh enam meter persegi) atas nama Almarhum SULAIMAN yang terletak di Jalan Karya II No. 35 Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, dimana di dalamnya termasuk tanah objek sengketa membuktikan bahwa Para Penggugat adalah pemilik tanah yang bertanggung jawab dan karenanya haruslah dilindungi di hadapan hukum;

Bahwa Para Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek sengketa secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas objek sengketa, oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Para Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No. 591 tanggal 16 Oktober 1997 yang diperoleh Almarhum Ayah Para Penggugat dari jual beli dengan Suami Tergugat, maka Para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk mensahkan Surat Jual Beli tanggal 13 Juli 1997 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan sebagai alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 591 yang semula atas nama JOHANNES (ic. Suami Tergugat) menjadi SULAIMAN (alm. Ayah Para Penggugat) di Kantor Turut Tergugat-II;

Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat-II mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Buku Tanah No. 591 tanggal 16 Oktober 1997 atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama JOHANNES (ic. Suami Tergugat) telah meninggal dunia dan Tergugat selaku isteri dari Almarhum Johannes mengetahui tentang penjualan tanah objek perkara dari Suami Tergugat kepada Ayah Para Penggugat, sementara Sertifikat Hak Milik No. 591 beserta objek tanah dimaksud selama ini sudah berada dalam penguasaan Para Penggugat, maka Para Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat-II sebagai pihak dalam perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat-II mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 591 Tanggal 16 Oktober 1997 yang semula atas nama JOHANNES menjadi SULAIMAN;

Berdasarkan uraian di atas, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dapat menunjuk Majelis Hakim guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya mengambil putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh SULAIMAN (i.c Almarhum ayah Para Penggugat) dengan JOHANNES (Tergugat) sesuai kwitansi tertanggal 13 Juli 1997, yang isinya menyatakan jika suami Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama Tergugat kepada Almarhum Ayah Para Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Buku Tanah No. 591 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatas dengan Sulaiman;
 - sebelah selatan dahulu berbatas dengan Johannes, saat ini berbatasan dengan tanah Resma br. Sinaga;
 - sebelah timur berbatas dengan Jalan Karya II Desa Helvetia.
 - sebelah barat berbatas dengan parit;Adalah sah milik Almarhum Ayah Para Penggugat.
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat-I yang menghalang-halangi, mempersulit dan/atau meminta Para Penggugat untuk menanggung semua biaya keputungan anak-anak Tergugat dan

Halaman 8 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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

ganti kerugian terhadap objek tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 591 Tanggal 16 Oktober 1997 yang semula atas nama JOHANNES menjadi SULAIMAN tanpa diperlukan persetujuan dari Tergugat, Turut Tergugat-I ataupun seluruh anak-anak dari Tergugat dan Almarhum Johannes;

6. Memerintahkan Turut Tergugat-II untuk melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 591 Tanggal 16 Oktober 1997, yang semula atas nama JOHANNES menjadi atas nama SULAIMAN;

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat-I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

8. Membebankan biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Atau : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Maret 2023, perdamaian yang diupayakan oleh para pihak melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

- Bahwa sesuai gugatan para penggugat adapun pokok permasalahan perkara a quo adalah berkaitan dengan sebidang tanah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 591 atas nama JOHANNES;

- Bahwa sesuai aturan hukum tanah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 591 atas nama JOHANNES, hingga saat ini masih merupakan hak dan milik Almarhum JOHANNES;
- Bahwa Alm. JOHANNES telah meninggal dunia pada tanggal 22 Juli 2014, maka sesuai aturan hukum tanah yang tersebut didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 591 adalah merupakan harta peninggalan Almarhum JOHANNES yang harus dibagikan kepada para ahli waris dari Almarhum JOHANNES;
- Bahwa karena tanah sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 591 sesuai aturan hukum adalah merupakan hak dan milik Almarhum JOHANNES, dan Almarhum JOHANNES telah meninggal dunia tanggal 22 Juli 2014. Maka tanah tersebut menjadi harta peninggalan dari Almarhum JOHANNES dan semua ahli waris dari Almarhum JOHANNES berhak atas tanah tersebut;
- Bahwa adapun ahli waris yang sah dari Almarhum JOHANNES bukan hanya TUKINI (lc. Tergugat) dan PRISTIA HANDAYANI (ic. Turut Tergugat I), melainkan masih ada ahli waris lain yang juga berhak atas tanah tersebut, yaitu EDI SAPUTRA (laki-laki) anak kedua Almarhum JOHANNES, BOY SUPRIADI (laki-laki) anak ketiga Almarhum JOHANNES, LISA LESTARI (Perempuan) anak keempat Almarhum JOHANNES, dan FITRIA NINGTIAS (Perempuan) anak kelima almarhum JOHANNES;
- Bahwa sesuai dengan gugatan para Penggugat, ternyata para Penggugat hanya menarik TUKINI dan PRISTIA HANDAYANI sebagai pihak dalam perkara ini. Sedangkan EDI SAPUTRA, BOY SUPRIADI, LISA LESTARI dan FITRIA NINGTIAS tidak ditarik para penggugat sebagai pihak, pada hal mereka juga merupakan ahli waris dari Alm. JOHANNES yang juga berhak atas tanah yang tersebut didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 591;
- Bahwa karena Para Penggugat tidak menarik EDI SAPUTRA, BOY SUPRIADI, LISA LESTARI dan FITRIA NINGTIAS sebagai pihak dalam perkara ini, maka patut dinyatakan Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*). Oleh karena itu gugatan Para penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 10 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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 Tergugat dan Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang dibenarkan dan diakui Tergugat dan Turut Tergugat I secara tegas dalam surat jawaban ini;

Bahwa benar Almarhum JOHANNES yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Juli 2014 adalah merupakan suami Tergugat dan ayah kandung Turut Tergugat I;

Bahwa Tergugat menikah dengan Alm. JOHANNES pada tahun 1971, dan sejak menikah sampai dengan Alm. JOHANNES meninggal dunia pada tanggal 22 Juli 2014, Alm. JOHANNES tidak pernah menceraikan Tergugat. Sehingga Tergugat adalah merupakan istri yang sah dan istri satu-satunya Alm. JOHANNES;

Bahwa benar Tergugat selaku istri yang sah dari Alm. JOHANNES sama sekali tidak mengetahui mengenai bahwa Almarhum ayah Para Penggugat (Sulaiman) ada membeli sebidang tanah milik suami Tergugat bernama JOHANNES yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam Sertikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES bertanggal 16 Oktober 1997 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;

Bahwa juga mengenai ayah para penggugat ada melakukan pembelian tanah objek perkara tersebut dibawah tangan dengan kwitansi bermaterai dengan nilai Rp. 5.100.000 (lima juta seratus ribu rupiah) bertanggal 13 Juli 1997, Tergugat selaku Istri yang sah Alm. JOHANNES sama sekali juga tidak mengetahui hal itu;

Bahwa melihat kwitansi tertanggal 13-7-1997 yang dijadikan Para Penggugat sebagai bukti atas jual beli tanah tersebut, ternyata nama yang tertulis sebagai yang menerima uang dari SULAIMAN sebesar "Lima Juta Seratus Ribu Rupiah Saja" adalah JOHANNAS bukan JOHANNES (suami Tergugat), dan juga tanda tangan yang terdapat didalam kwitansi itu tidak sama persis dengan tanda tangan JOHANNES (suami Tergugat) yang ada di KTP nya. Oleh karena itu tidak dapat diyakini dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Almarhum ayah Para Penggugat (Sulaiman) ada membeli sebidang tanah milik suami Tergugat bernama JOHANNES yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam Sertikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES;

Halaman 11 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



Bahwa tanah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam Sertikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997, diperoleh Alm. JOHANNES dalam masa perkawinan dengan Tergugat. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 35 ayat (1) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, tanah tersebut adalah merupakan harta bersama Tergugat dengan Alm. JOHANNES;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU RI No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, diatur: "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak". Oleh karena itu, seandainya benar (*quod non*) Alm. JOHANNES ada melakukan tindakan menjual tanah seluas 102 M2 (sertus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana disebut dalam Sertikat Hak Milik No. 591 kepada Ayah Para Penggugat (Sulaiman), namun karena tanah yang dijual tersebut merupakan harta bersama dan tindakan itu dilakukan tanpa adanya persetujuan tertulis dari Tergugat selaku Istri yang sah Alm. JOHANNES. Maka tindakan penjualan tanah tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum sehingga jual beli tanah tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 681 K/SIP/1975 Jo. Nomor: 2690 K/Pdt/1985 tanggal 19 November 1986 Jo. Nomor: 1851 K/Pdt/1996 tanggal 23 Februari 1998 Jo Nomor: 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999, menyatakan:

- *beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri atau suami"*
- *"harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum"*
- *"Sertipikat yang dibuat/ dibalik nama atas dasar jual-beli yang tidak sah adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum"*

Bahwa mengenai bagaimana sehingga Sertikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES dan tanah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) tersebut bisa berada dalam penguasaan Para Penggugat, hal itu juga tidak diketahui oleh Tergugat dan anak-anaknya. Namun sesuai aturan hukum tanah dan Sertikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES tersebut bukanlah merupakan milik para penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga para penggugat tidak berhak dan tidak berwenang untuk menguasai tanah dan sertifikat hak milik tersebut;

Bahwa sebagaimana diuraikan diatas, seandainya benar (*quod non*) Alm. JOHANNES ada melakukan tindakan menjual tanah sebagaimana dalam Sertikat Hak Milik No. 591 kepada Ayah Para Penggugat (Sulaiman), tindakan tersebut adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum karena Tergugat selaku isteri sah Alm. JOHANNES tidak mengetahui dan tidak ada memberikan persetujuan tertulis untuk penjualan tanah tersebut. Dengan demikian petitum gugatan para penggugat pada nomor 2 yang menuntut agar dinyatakan jual beli tanah dibawah tangan yang dilakukan SULAIMAN dengan JOHANNES sesuai kwitansi tertanggal 13 Juli 1997, haruslah ditolak;

Bahwa jual beli tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES, yang dilakukan secara dibawah tangan oleh SULAIMAN dan JOHANNES sesuai kwitansi tertanggal 13 Juli 1997 adalah merupakan tindakan yang tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum karena Tergugat selaku isteri sah Alm. JOHANNES tidak mengetahui dan tidak ada memberikan persetujuan tertulis untuk penjualan tanah tersebut. Dengan demikian petitum gugatan para penggugat nomor 3 yang menuntut untuk dinyatakan bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Serfikat Hak Milik Buku Tanah No. 591 atas nama JOHANNES adalah sah milik Almarhum Ayah para penggugat, haruslah ditolak;

Bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES, menurut hukum masih merupakan hak dan milik Alm. JOHANNES. Kemudian karena Alm. JOHANNES telah meninggal dunia, tanah tersebut menjadi hak waris oleh para ahli waris dari Alm. JOHANNES. Oleh karena itu, telah patut dan cukup beralasan hukum agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak Petitum gugatan para penggugat nomor 4, nomor 5, dan nomor 6;

Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat, malahan Para Penggugat

Halaman 13 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lah yang melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai Sertikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES dan tanah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi), pada hal Sertifikat Hak Milik dan tanah tersebut bukan merupakan milik para penggugat. Oleh karena itu petitum gugatan penggugat nomor 7 haruslah ditolak.

DALAM REKONVENSI

Bahwa Penggugat I DR/ Tergugat DK dan Penggugat II DR/ Turut Tergugat I DK dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK;

Bahwa benar Almarhum JOHANNES yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Juli 2014 adalah merupakan suami Penggugat I DR/ Tergugat DK dan merupakan ayah kandung Penggugat II DR/ Turut Tergugat I DK;

Bahwa Penggugat I DR/ Tergugat DK menikah dengan Alm. JOHANNES pada hari Kamis tanggal 19 Juli tahun 1971, dan atas pernikahan tersebut keluarga Penggugat I DR/ Tergugat DK dan Alm. JOHANNES dikaruniai 6 (enam) Orang anak yakni Almarhum SURYA DARMA (laki-laki) anak pertama, EDI SAPUTRA (laki-laki) anak kedua, BOY SUPRIADI (laki-laki) anak ketiga, LISA LESTARI (perempuan) anak keempat, FITRIA NINGTIAS (perempuan) anak kelima, dan PRISTIA HANDAYANI (Perempuan) anak keenam (ic. Penggugat II DR/ Turut Tergugat I DK);

Bahwa sejak menikah sampai Alm. JOHANNES meninggal dunia pada tanggal 22 Juli 2014, Alm. JOHANNES tidak pernah menceraikan Penggugat I DR/ Tergugat DK. Sehingga Penggugat I DR/ Tergugat DK adalah merupakan istri yang sah dan istri satu-satunya Alm. JOHANNES;

Bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997, diperoleh Alm. JOHANNES pada tahun 1997 yakni dalam masa perkawinan Penggugat I DR/ Tergugat DK dengan Alm. JOHANNES. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 35 ayat (1) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan patut dinyatakan bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997 adalah merupakan harta bersama Penggugat I DR/ Tergugat DK dengan Alm. JOHANNES;

Halaman 14 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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 mengenai alasan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK sebagaimana didalam surat gugatan konvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa “semasa hidupnya Almarhum ayah para penggugat (sulaiman) ada membeli tanah milik suami Tergugat bernama JOHANNES yang terletak di Jalan karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal dengan luas 102 M2 (sertus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam sertifikat hak milik buku tanah No. 591 atas nama JOHANNES bertanggal 16 Oktober 1997”, “ayah para penggugat (sulaiman) ada melakukan pembelian tanah objek perkara tersebut dibawah tangan dengan kwitansi bermaterai dengan nilai Rp. 5.100.000 (lima juta seratus ribu rupiah) bertanggal 13 Juli 1997”, haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan. Karena sesuai fakta Penggugat I DR/ Tergugat DK selaku istri sah Alm. JOHANNES tidak mengetahui mengenai jual beli tanah tersebut dan Penggugat I DR/ Tergugat DK juga tidak ada memberikan persetujuan tertulis untuk penjualan tanah tersebut. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (1) UU RI No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan patut dinyatakan bahwa tindakan jual beli antara Alm. JOHANNES dengan Alm. SULAIMAN atas tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa seandainya benar (*quod non*) ayah Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK (SULAIMAN) ada membeli tanah tersebut dari suami Penggugat I DR/ Tergugat DK, namun ayah Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK (SULAIMAN) bukan merupakan pembeli beretikad baik yang patut dilindungi. Sebab pembelian tanah tersebut dilakukan oleh ayah Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK (SULAIMAN) dengan tidak memenuhi kriteria pembeli beretikad baik sebagaimana tersebut dalam Surat edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016;

Bahwa melihat kwitansi tertanggal 13-7-1997 yang dijadikan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK sebagai bukti atas jual beli tanah tersebut, ternyata nama yang tertulis sebagai yang menerima uang dari SULAIMAN sebesar “Lima Juta Seratus Ribu Rupiah Saja” adalah JOHANNAS bukan JOHANNES (suami Tergugat DK), dan juga tanda tangan yang terdapat didalam kwitansi itu tidak sama persis dengan tanda tangan JOHANNES (suami Penggugat DR/Tergugat DK) yang ada di KTP nya. Oleh karena itu tidak dapat diyakini dalil Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK yang

Halaman 15 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



menyatakan bahwa Almarhum ayah Parta Tergugat DR/ Para Penggugat DK (Sulaiman) ada membeli sebidang tanah milik suami Tergugat bernama JOHANNES yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES;

Bahwa Penggugat I DR/ Tergugat DK tidak mengetahui bagaimana sehingga Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES dan tanah yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan luas 102 M2 (seratus dua meter persegi) tersebut bisa berada dalam penguasaan Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK. Akan tetapi sesuai aturan hukum, tanah dan Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES tersebut bukanlah merupakan milik Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK, sehingga Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK tidak berhak dan tidak berwenang untuk tetap menguasai tanah dan sertifikat hak milik tersebut. Dengan demikian patut agar Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES dan tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, kepada Penggugat I DR/ Tergugat DK dan Penggugat II DR/ Turut Tergugat I DK dengan dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa syarat apapun;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, DEMI KEADILAN YANG BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, dengan ini Tergugat DR/ Penggugat I DR dan Turut Tergugat I DK/ Penggugat II DR, memohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan atas perkara a quo dengan amar:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat DR/ Penggugat I DR dan Turut Tergugat I DK/ Penggugat II DR;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat DK/ Para Tergugat DR kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik EDI SAPUTRA, BOY SUPRIADI, LISA LESTARI dan FITRIA NINGTIAS sebagai pihak dalam perkara a quo;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat DK/ Para Tergugat DR tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Menghukum Para Penggugat DK/ Para Tergugat DR untuk membayar seluruh biaya perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat DK/ Para Tergugat DR untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat DK/ Para Tergugat DR untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSİ

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat I DR/ Tergugat DK dan Penggugat II DR/ Turut Tergugat DK;
2. Menyatakan tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997 adalah merupakan harta bersama Penggugat I DR/ Tergugat DK dengan Almarhum JOHANNES;
3. Menyatakan tindakan jual beli antara Almarhum JOHANNES dengan Almarhum SULAIMAN atas tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 519 atas nama JOHANNES, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama JOHANNES dan tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, kepada Penggugat I DR/ Tergugat DK dan Penggugat II DR/ Turut Tergugat I DK dengan dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa syarat apapun;
5. Menghukum Para Tergugat DR/ Para Penggugat DK untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Kuasa Hukum Turut Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Tentang Gugatan *Error In Persona* (Mohon dikeluarkan sebagai Pihak);

Bahwa setelah Turut Tergugat II mencermati seluruh Posita dan Petitum gugatan Penggugat, tidak satupun dalil yang dikemukakan

Halaman 17 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menunjukkan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13-12-1958 yang menyatakan bahwa “ *Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.*” Dengan demikian sudah sepatutnya dan selayaknya Turut Tergugat II harus dikeluarkan di dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat II 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 Para Penggugat yang tidak ada satupun menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat II maka Turut Tergugat II tidak menanggapinya lebih lanjut;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, atas sertipikat *a quo* dapat dijelaskan Bahwa Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 591/Helvetia terakhir terdaftar atas nama Johannes seluas 102 M² (Seratus Dua meter persegi) terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;
4. Bahwa terkait pelayanan pertanahan yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data yuridis seperti (ic. Jual beli) dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat yang dalam hal ini perbuatan hukum jual beli atas suatu bidang tanah terdaftar dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian AJB tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna dilakukan pencatatan peralihan hak karena jual beli yang tentunya dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagaimana dipersyaratkan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pengaturan Pertanahan, adapun dokumen-dokumen yang dipersyaratkan adalah sebagai berikut :
 1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
 2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;

Halaman 18 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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

3. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotocopy 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. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
9. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

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.

5. Bahwa dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut diperoleh 3 (tiga) kepastian hukum Turutama kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak yang didaftar karena telah menempuh prosedur dan tata cara sesuai dengan 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 Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II tidak perlu menanggapi lebih lanjut yang tidak ada kaitannya dengan Turut Tergugat II.

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 :

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II agar dikeluarkan sebagai pihak;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 19 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 591/Helvetia terakhir terdaftar atas nama Johannes seluas 102 M² (Seratus Dua meter persegi) terletak di Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dengan Surat Ukur Nomor : 9161/1997 tanggal 29 September 1997;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat II dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 17 April 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II mengajukan Duplik tanggal 4 Mei 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut :

1. Fotokopi surat keterangan kematian nomor 474.3/203/Hlv/2016 atas nama Sulaiman, yang dikeluarkan Kepala Desa Helvetia Kecamatan Sunggal tanggal 21 November 2016, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi surat kematian nomor 474.3/02/2010 atas nama Hartati, yang dikeluarkan Kepala Desa Helvetia Kecamatan Sunggal tanggal 5 Januari 2010, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi surat pernyataan ahli waris atas nama Eka Suryanti, Nur Juwita dan Sri Handayani, tanggal 29 November 2016, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi surat keterangan ahli waris nomor 145/1398/HLV/2022 atas nama Eka Suryanti, Nur Juwita dan Sri Handayani, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Helvetia Kecamatan Sunggal tanggal 7 Juli 2022, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi kwitansi antara Sulaiman dengan Johannis tanggal 13 Juli 1997, diberi tanda bukti P-5;

Halaman 20 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



6. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 591 atas nama Johannes, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanggal 16 Oktober 1997, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 319 atas nama Sulaiman, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanggal 11 Mei 1994, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022, atas nama Sulaiman, yang dikeluarkan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang tanggal 1 Maret 2022, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi surat tanda setoran bukti pembayaran penerimaan kas, atas nama Sulaiman, tanggal bayar 7 Juli 2022, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Resma Br Sinaga dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal Para Penggugat akan tetapi tidak kenal dengan Turut Tergugat I, dan tahu Turut Tergugat II;
 - Bahwa saksi kenal dengan Johannes dan istri Johannes yang bernama Tukini;
 - Bahwa saksi kenal dengan Almarhum Sulaiman karena bertetangga;
 - Bahwa saksi tahu tentang tanah di Jalan Karya II, Nomor 35, Desa Helvetia, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang yang saat ini ditempati Para Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi lebar tanah tersebut 5 (lima) meter dan panjang 20 (dua puluh) meter ataupun seluas lebih kurang 100 (seratus) meter;
 - Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah dan rumah tersebut adalah Para Penggugat;
 - Bahwa setahu saksi tanah tersebut dibeli tahun 1997;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu almarhum Johannes pernah memberikan sertifikat pada saat pembelian tanah tersebut, akan tetapi setelah tanah tersebut dibeli istri almarhum Sulaiman pernah menunjukkan kepada saksi kwitansi pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat harga pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi saat ini masih tinggal bersebelahan dengan tanah yang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat almarhum Johannes datang ke rumah almarhum Sulaiman;
- Bahwa yang menempati rumah tersebut sampai sekarang adalah Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu pekerjaan Johannes;
- Bahwa saksi ada membeli tanah dari almarhum Johannes, dan saat ini tanah tersebut sudah ada sertifikat, dimana sertifikat tersebut sudah dibalik nama atas nama saksi;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat di rumah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak ikut pada waktu almarhum Johannes dan almarhum Sulaiman pada waktu membuat kwitansi jual beli tanah, karena yang lebih dulu membeli tanah tersebut adalah ayah Para Penggugat, setelah ayah Para Penggugat membeli tanah tersebut saksi meminta untuk melihat kwitansi jual beli antara almarhum Johannes dan almarhum Sulaiman;
- Bahwa yang memperlihatkan kwitansi jual beli tanah antara almarhum Johannes dan almarhum Sulaiman adalah ibu Para Penggugat;
- Bahwa saksi melihat kwitansi jual beli tanah antara almarhum Johannes dan almarhum Sulaiman pada tahun 1997;
- Bahwa tidak ingat jumlah uang yang tertera pada kwitansi milik almarhum Sulaiman;
- Bahwa saksi membeli tanah yang bersebelahan dengan objek sengketa almarhum Johannes;
- Bahwa setahu saksi ada 5 (lima) orang yang membeli tanah dari almarhum Johannes termasuk almarhum Sulaiman;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat atas nama almarhum Johannes dan almarhum Sulaiman;
- Bahwa setahu saksi ada 5 (lima) orang membeli tanah dari almarhum Johannes yaitu almarhum Sulaiman, saksi, saksi tidak tahu

Halaman 22 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama tapi marga Napitupulu, almarhum Harahap dan 1 (satu) orang lagi saksi tidak tahu namanya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Penggugat membenarkannya;

2. Saksi Agus Sutikno, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Para Penggugat akan tetapi tidak kenal dengan Tergugat, Turut Tergugat I, dan tahu Turut Tergugat II;
- Bahwa saksi menjabat sebagai kepala dusun sejak tahun 2019;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait jual beli tanah yang disengketakan;
- Bahwa setahu saksi orang tua Para Penggugat ada membeli tanah dari orang tua Tergugat, dimana tanah yang dibeli tersebut bersebelahan dengan tanah orang tua Para Penggugat dan masing-masing memiliki 2 (dua) surat, tanah yang dibeli orang tua Para Penggugat tersebut masih atas nama orang tua Tergugat, sehingga Para Penggugat bermaksud menyatukan menjadi 1 (satu) surat, akan tetapi memerlukan persetujuan dari ahli waris almarhum Johannes;
- Bahwa pada waktu surat tersebut akan disatukan ada masalah karena istri dan anak almarhum Johannes tidak memberikan persetujuan untuk membalik nama surat tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada ditunjukkan surat jual beli;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Para Penggugat bahwa istri dan anak-anak almarhum Johannes tidak mau memberikan tanda tangan untuk balik nama surat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah di kantor kelurahan ada didaftarkan jual beli tanah tersebut, akan tetapi setahu saksi tidak ada catatan di kantor desa;
- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai kepala dusun yang menempati tanah tersebut adalah Para Penggugat;
- Bahwa setahu saksi nama yang tercantum pada surat pemberitahuan pajak terhutang adalah atas nama Sulaiman;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang tercantum pada surat pemberitahuan pajak terhutang;
- Bahwa saksi tidak melihat pada saat terjadi jual beli antara almarhum Sulaiman dengan almarhum Johannes;

Halaman 23 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bukti P-8 surat pemberitahuan pajak terhutang tanah tersebut atas nama Sulaiman, sedangkan bukti P-9 adalah bukti pembayaran melalui kantor pos;
- Bahwa saksi Agus Sutikno tidak pernah menjadi penengah antara Para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak ada menanyakan sejak kapan sertifikat atas nama Johannes ada di tangan Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli antara almarhum Johannes dengan almarhum Sulaiman;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Para Penggugat membenarkannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu:

1. Fotokopi surat pernyataan ahli waris atas nama Tukini, diberi tanda bukti T.TT1-1;
2. Fotokopi surat keterangan kematian nomor 474.3/627/HLV/2023 atas nama Johannes, yang dikeluarkan Kepala Desa Helvetia Kecamatan Sunggal tanggal 8 Mei 2023, diberi tanda bukti T.TT1-2;
3. Fotokopi surat nikah antara Johannes dengan Tukini, yang dikeluarkan Pegawai Pencatat Nikah pada Kantor Urusan Agama Kecamatan Sei Rampah Kabupaten Deli Serdang tanggal 24 Juli 1971, diberi tanda bukti T.TT1-3;
4. Fotokopi kartu tanda penduduk NIK 1207231101510001 atas nama Johannes, diberi tanda bukti T.TT1-4;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Kuasa Hukum Turut Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 591, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Sunggal, Desa Helvetia, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 16 Oktober 1997 atas nama JOHANNES, diberi tanda bukti TT2-1;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, dan masing-masing bukti surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah diberi materai yang cukup sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II untuk mengajukan saksi, Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 Rbg, 211 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (**plaatsopneming**) pada hari Jumat, tanggal 9 Juni 2023 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh Hiras Sitanggang, S.H., M.M., didampingi oleh Erwinson Nababan, S.H. dan Hendrawan Nainggolan, S.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Nursita Melbania Sinuraya, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Para Penggugat inperson maupun Kuasanya, dan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II inperson maupun Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengajukan kesimpulan (konklusi) tanggal 19 Juni 2023 dan Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan (konklusi) tanggal 19 Juni 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

Menimbang bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan, jawaban mana selain berisi pokok perkara juga mengajukan eksepsi terhadap gugatan Para Penggugat ;

Halaman 25 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara didalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan Tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Tentang pihak yang ditarik sebagai Penggugat tidak lengkap (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan eksepsi Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan eksepsi tersebut tidak menyangkut mengenai kewenangan mengadili baik kewenangan absolut maupun kewenangan relatif, tapi sudah menyangkut substansi materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan di persidangan dengan pemeriksaan pokok perkara, namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang selanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya yaitu : Pihak yang ditarik oleh Para Penggugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pihak yang diajukan oleh Para Penggugat, mutlak hak dari Penggugat siapa-siapa yang hendak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga sudah sepatutnya akan di putus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya tidak beralasan karena sudah memasuki materi pokok perkara sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 162 Rbg dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Terguga I melalui Kuasa Hukumnya tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;



Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Hukum Turut Tergugat II , telah mengajukan jawaban/eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Gugatan Para Penggugat Error In Persona (Mohon dikeluarkan sebagai pihak)

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan eksepsi Kuasa Hukum Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan-alasan eksepsi tersebut tidak menyangkut mengenai kewenangan mengadili baik kewenangan absolut maupun kewenangan relatif, tapi sudah menyangkut substansi materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan di persidangan dengan pemeriksaan pokok perkara, namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang selanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya yaitu : Gugatan Para Penggugat Error In Persona (Mohon dikeluarkan sebagai pihak);

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, bahwa adalah hak dan inisiatif Penggugat sebagai pihak yang merasa haknya dilanggar dan menarik pihak yang dirasa melanggar haknya itu sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara di pengadilan, tetapi pengajuan gugatan haruslah memiliki dasar yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh pihak lain, sehingga tidak sembarang orang/pihak dapat digugat dan menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat bahwa objek dalam perkara aquo tercatat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 591 atas nama JOHANNES, terletak dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang menjadi wewenang dan tugas dari Turut Tergugat-II memiliki kepentingan hukum dan hubungan hukum, oleh karenanya adalah patut dan sewajarnya jika Turut Tergugat II ditarik Para Penggugat sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya tidak beralasan sehingga eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 162 Rbg dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 27 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa dimuka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, baik surat maupun saksi-saksi, serta hasil pemeriksaan setempat (descente) dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan Para Penggugat antara Tergugat dan Turut Tergugat I, yaitu :

Apakah benar telah jual beli atas sebidang tanah yang luasnya 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah utara berbatas dengan Sulaiman;
- sebelah selatan dahulu berbatas dengan Johannes, saat ini berbatasan dengan tanah Resma br. Sinaga;
- sebelah timur berbatas dengan Jalan Karya II Desa Helvetia.
- sebelah barat berbatas dengan parit;

yang di beli orang tua Para Penggugat yaitu Almarhum Sulaiman dengan suami Tergugat yaitu Almarhum Johannes pada tanggal 13 Juli 1997, dihubungkan dengan bukti surat P-5;

Menimbang, bahwa kaerna gugatan Para Penggugat disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR/283 R.Bg, tiap- tiap orang yang mendalilkan suatu hak wajib membuktikan dalilnya, dimulai oleh Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya dan Tergugat membuktina dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-9, ditambah dengan keterangan dibawah sumpah 2 (dua) orang saksi, yaitu saksi 1). Resma Br Sinaga dan 2) Agus Sutikno3);

Menimbang, bahwa sebaliknya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil bantahannya juga mengajukan bukti tertulis berupa bukti T.TT-1 sampai dengan T.TT-4 dan Kuasa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahan juga mengajukan bukti tertulis berupa TT2-1, atas kesempatan yang diberikan kepada Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II untuk mengajukan saksi, Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan, terlebih dahulu akan mempertimbangkan objek perkara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat, dengan hasil pemeriksaan setempat sebagai dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud dengan tanah sengketa oleh Para Penggugat adalah tanah sebagaimana disebutkan dalam hasil pemeriksaan setempat yang mana lokasi / letak obyek sengketa dibenarkan oleh para pihak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sebagai mana tersebut diatas:

Apakah jual beli sebidang tanah yang luasnya 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah utara berbatas dengan Sulaiman;
- sebelah selatan dahulu berbatas dengan Johannes, saat ini berbatasan dengan tanah Resma br. Sinaga;
- sebelah timur berbatas dengan Jalan Karya II Desa Helvetia;
- sebelah barat berbatas dengan parit;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHAPerdata “perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli”;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan pengertian jual beli diartikan sebagai penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang atau benda yang tidak bergerak kepada pembeli suatu persetujuan antara pihak, bahwa dalam kaitannya Sulaiman ayah Para Penggugat melakukan pembelian tanah objek perkara tersebut kepada Almarhum Johannes dibawah tangan dengan kwitansi bermaterai dengan nilai sejumlah Rp5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah) bertanggal 13 Juli 1997 sesuai dengan P-5, yang dapat dikategorikan sebagai kepemilikan tanah obyek sengketa adalah ayah Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan keterangan bukti surat tertulis dan saksi - saksi yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat di

Halaman 29 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa orang tua Para Penggugat ada membeli tanah dari orang tua Suami Tergugat, dimana tanah yang dibeli tersebut bersebelahan dengan tanah orang tua Para Penggugat dan masing-masing memiliki 2 (dua) surat, tanah yang dibeli orang tua Para Penggugat tersebut masih atas nama orang tua Tergugat, ada 5 (lima) orang membeli tanah dari almarhum Johannes salah satunya almarhum Sulaiman, saksi Resma Br. Sinaga membeli tanah yang bersebelahan dengan objek sengketa almarhum Johannes yang dibeli saksi Resma Br Sinaga kepada almarhum Johannes dan sudah dibalik namakan atas nama saksi Resma Br Sinaga, istri dan anak-anak almarhum Johannes tidak mau memberikan tanda tangan untuk balik nama surat tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-5, P-6, P-7, P-8, P-9** dihubungkan dengan keterangan saksi Resma Br Sinaga dan saksi Agus Sutikno yang dihadirkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat diketahui bahwa benar orang tua Para Penggugat ada membeli tanah dari orang tua Suami Tergugat, dimana tanah yang dibeli tersebut bersebelahan dengan tanah orang tua Para Penggugat dan masing-masing memiliki 2 (dua) surat, tanah yang dibeli orang tua Para Penggugat tersebut masih atas nama orang tua Tergugat, ada 5 (lima) orang membeli tanah dari almarhum Johannes;

Menimbang, bahwa dengan demikian Para Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka petitum-petitum Para Penggugat selain dan selebihnya akan dipertimbangkan satu persatu oleh Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat angka 1, yang memohon untuk menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terhadap petitum tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat yang lainnya;

Menimbang, bahwa dalam gugat pada angka 2, yang menyatakan bahwa Jual Beli Tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh SULAIMAN (i.c Almarhum ayah Para Penggugat) dengan JOHANNES (Tergugat) sesuai kwitansi tertanggal 13 Juli 1997, yang isinya menyatakan jika suami Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama Tergugat kepada Almarhum Sulaiman Ayah Para Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1457 KUHPerdota "Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Menimbang, bahwa dengan dilandasi oleh penilaian terhadap kekuatan hukum pembuktian dari bukti surat-surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yang menerangkan yang Almarhum Sulaiman ayah Para Penggugat melakukan pembelian tanah objek perkara tersebut kepada Almarhum Johannes dibawah tangan dengan kwitansi bermaterai dengan nilai sejumlah Rp5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah) bertanggal 13 Juli 1997 sesuai dengan bukti surat P-5, terhadap petitum ke 2 tersebut Majelis mempertimbangkan bahwa oleh karena Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang – orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, dengan demikian Petitum 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 3, yang Menyatakan bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Buku Tanah No. 591 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara berbatas dengan Sulaiman;
- sebelah selatan dahulu berbatas dengan Johannes, saat ini berbatasan dengan tanah Resma br. Sinaga;
- sebelah timur berbatas dengan Jalan Karya II Desa Helvetia.
- sebelah barat berbatas dengan parit;

Adalah sah milik Almarhum Ayah Para Penggugat, terhadap petitum ke 3 tersebut Majelis mempertimbangkan bahwa tanah objek perkara selama hampir 25 (dua puluh lima) tahun telah berada dalam penguasaan Para Penggugat baik fisik maupun surat kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dalam kaidah hukum dari Yurisprudensi di atas menguatkan posisi hukum tindakan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah meninggalkan haknya;

Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah melepaskan hak atas tanah;

Halaman 31 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun dianggap telah memperoleh hak milik;

Penguasaan fisik secara jujur harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa dengan dilandasi oleh penilaian terhadap kekuatan hukum pembuktian dari bukti surat-surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yang menerangkan yang menempati tanah tersebut adalah Para Penggugat selama hampir 25 (dua puluh lima) tahun dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan tersebut atas nama Sulaiman, dengan demikian Petituim 3 (tiga) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 4, yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat-I yang menghalang-halangi, mempersulit dan/atau meminta Para Penggugat untuk menanggung semua biaya kepulangan anak-anak Tergugat dan ganti kerugian terhadap objek tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua) dan 3 (tiga) telah dinyatakan dikabulkan, dengan demikian cukup beralasan hukum untuk menyatakan petitum 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 5, (lima) yang menyatakan bahwa Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 591 Tanggal 16 Oktober 1997 yang semula atas nama JOHANNES menjadi SULAIMAN tanpa diperlukan persetujuan dari Tergugat, Turut Tergugat-I ataupun seluruh anak-anak dari Tergugat dan Almarhum Johannes;

Menimbang, bahwa dengan dilandasi oleh penilaian terhadap kekuatan hukum pembuktian dari bukti surat-surat dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat yang menerangkan bahwa tanah objek perkara selama hampir 25 (dua puluh lima) tahun telah berada dalam penguasaan Para Penggugat baik fisik maupun surat kepemilikannya, dihubungkan dengan bukti surat Para Penggugat bertanda P-5, P-6, P-8, P-9 berupa bukti kwitansi antara Sulaiman dengan Johannas tanggal 13 Juli 1997, Sertipikat hak milik nomor 591 atas nama Johannes, yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanggal 16 Oktober 1997, surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022, atas nama Sulaiman, yang dikeluarkan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Deli Serdang tanggal 1 Maret 2022 dan surat tanda setoran bukti pembayaran penerimaan kas, atas nama Sulaiman, tanggal bayar 7 Juli 2022, dengan demikian Petituim 5 (lima) dapat dikabulkan;

Halaman 32 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), yang Memerintahkan Turut Tergugat-II untuk melakukan Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 591 Tanggal 16 Oktober 1997, yang semula atas nama JOHANNES menjadi atas nama SULAIMAN, bahwa dengan dilandasi oleh penilaian Majelis Hakim berpendapat bahwa bukan wewenang dan bukan kekuasaan Majelis Hakim untuk memerintah Turut Tergugat-II dimana ada persyaratan dan prosedur untuk melakukan balik nama tersebut, maka terhadap tuntutan Penggugat tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Para Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, menurut pendapat Majelis tidak perlu dikukuhkan dalam amar putusan oleh karena menurut hukum para pihak yang berperkara di muka pengadilan sudah seharusnya tunduk dan mematuhi putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Para Penggugat telah mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian dan Tergugat serta Turut Tergugat I ternyata tidak mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya, oleh karenanya beralasan hukum untuk menolak petitum 1 (satu) gugatan Penggugat dan cukup beralasan untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut bahwa gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka terhadap petitum gugatan penggugat selain dan selebihnya cukup beralasan dinyatakan untuk ditolak;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dan Turut Tergugat I dalam konpensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan bukti surat dan saksi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati dalil gugatan Rekonpensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa semua dalil gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Penggugat dalam Rekonpensi / Para Tergugat dalam Konpensi tersebut hanyalah pengulangan dari dalil jawaban Para Tergugat Konpensi terhadap gugatan Para Penggugat Konpensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian maka gugatan rekonvensi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dengan demikian Tergugat dan Turut Tergugat I berada dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 192 ayat (1) RBg haruslah dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan pasal 162 RBg (*Reglement voor de Buitengewesten*), pasal 192 ayat (1) RBg, Pasal 1457 KUHAPerdata tentang jua beli dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah di bawah tangan yang dilakukan oleh SULAIMAN (i.c Almarhum ayah Para Penggugat) dengan JOHANNES (Tergugat) sesuai kwitansi tertanggal 13 Juli 1997, yang isinya menyatakan jika suami Tergugat telah menjual sebidang tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Milik No. 591 atas nama Tergugat kepada Almarhum Ayah Para Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas 102 M2 (seratus dua meter persegi) yang terletak di Jalan Karya II Desa Helvetia Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Buku Tanah No. 591 atas nama JOHANNES tertanggal 16 Oktober 1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatas dengan Sulaiman;
 - sebelah selatan dahulu berbatas dengan Johannes, saat ini berbatasan dengan tanah Resma br. Sinaga;
 - sebelah timur berbatas dengan Jalan Karya II Desa Helvetia.
 - sebelah barat berbatas dengan parit;

Halaman 34 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah milik Almarhum Ayah Para Penggugat;

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat-I yang menghalang-halangi, mempersulit dan/atau meminta Para Penggugat untuk menanggung semua biaya kepulangan anak-anak Tergugat dan ganti kerugian terhadap objek tanah perkara adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 591 Tanggal 16 Oktober 1997 yang semula atas nama JOHANNES menjadi SULAIMAN tanpa diperlukan persetujuan dari Tergugat, Turut Tergugat-I ataupun seluruh anak-anak dari Tergugat dan Almarhum Johannes;
6. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.390.000,00 (tiga juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2023, oleh kami, Hiras Sitanggang, S.H., M.M., sebagai Hakim Ketua, Erwinson Nababan, S.H. dan Hendrawan Nainggolan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 30 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Senin, 17 Juli 2023 tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh Nursita Melbania Sinuraya, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erwinson Nababan, S.H.

Hiras Sitanggang, S.H., M.M.

Halaman 35 dari 36 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Lbp



Hendrawan Nainggolan, S.H.

Panitera Pengganti,

Nursita Melbania Sinuraya, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3. Materai	:	Rp10.000,00;
4. Redaksi	:	Rp10.000,00;
5.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Legalisasi Kuasa.....		
6.....P	:	Rp1.480.000,00;
anggilan		
7.....P	:	Rp1.750.000,00;
emeriksaan setempat		
Jumlah	:	Rp3.390.000,00;
(tiga juta tiga ratus sembilan puluh ribu rupiah)		