



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

Nomor:118/Pdt.P/2022/PN Ktg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kotamobagu yang mengadili perkara-perkara Perdata Permohonan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Permohonan:

HERLIN OEYANA, umur 59 tahun, tempat/tanggal lahir Manado, 4 Agustus 1963, jenis kelamin Perempuan, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun VII, RT. 011/RW. 007, Desa Tungoi I Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow Provinsi Sulawesi Utara, dalam ini diwakili oleh WINDA MOONTI, SH dan LYDIA FRANSISKA MOKOGINTA, SH, masing-masing adalah Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum INDAH MOONTI, SH dan rekan, yang beralamat di Kelurahan Motoboi Kecil, Kecamatan Kotamobagu Timur Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara;

Selanjutnya disebut sebagai.....**PEMOHON**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 118/Pdt.P/2022/PN Ktg tanggal 19 Desember 2022 tentang Hakim yang mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Nomor 118/Pdt.P/2022 tanggal 19 Desember 2022 tentang Hari Sidang;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan memperhatikan bukti surat di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dalam surat permohonannya tertanggal 16 Desember 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 19 Desember 2022, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 1 dari 7 Penetapan Nomor 118/Pdt.P/2022/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pemohon telah menunjuk Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH untuk membuat Akta Jual Beli dan segala pengurusan balik nama Sertifikat Nomor 154;
2. Bahwa Akta Jual Beli dengan Nomor 17/2020 telah dikeluarkan oleh Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH pada hari Jumat tanggal 25 September 2020;
3. Bahwa Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH meninggal dunia sebelum proses pengurusan balik nama Sertifikat Nomor 154 selesai diajukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Bolaang Mongondow;
4. Bahwa pada saat Pemohon akan melakukan balik nama Sertifikat di Kantor BPN Bolaang Mongondow, sebagai syarat untuk balik nama sertipikat harus didaftarkan secara online lewat akun Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH;
5. Bahwa dengan alasan Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH telah meninggal dunia yang akunnya seketika telah terblokir, maka dinyatakan oleh Pejabat Kantor BPN Bolaang Mongondow untuk meminta penetapan di Pengadilan Negeri Kotamobagu sebagai syarat daam melakukan balik nama Sertifikat tidak perlu menggunakan akun Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu untuk mengabulkan permohonan Pemohon dan selanjutnya menetapkan:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sebagai syarat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Bolaang Mongondow dalam pengurusan balik nama sertifikat dapat/boleh dilakukan tanpa melalui akun Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH;
3. Membebaskan biaya permohonan ini kepada Pemohon;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 17/2020 tertanggal 25 September 2020, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Nomor 154 atas nama JULIEN MOKOAGOW tertanggal 09 Oktober 1995, diberi tanda P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Surat Permohonan Peralihan Hak kepada Kepala Kantor BPN Bolaang Mongondow yang ditandatangani oleh SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa HERLIN OEYANA kepada SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH tertanggal 25 September 2020, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan tidak sengketa tanggal 25 September 2020, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan (Pasal 99 PMNA/KBPN.No.3/1997, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan (Pasal 100 PMNA/KBPN.No.3/1997, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi KTP atas nama HERLIN OEYANA, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga No. 7101141409110009, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi KTP atas nama JULIEN MOKAOGW, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi KTP atas nama EPAFRAS RARANTA, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Pengecekan Sertipikat, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Resi kantor pos mengenai Setoran Pajak tanggal 22 Desember 2020, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Tanda Setoran Set.BPHTB di BSG tertanggal 19 Mei 2021, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Tanda Bukti Setoran Pajak BPHTB TA 2021 No. 022 tanggal 19 Februari 2021, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kutipan Akta Kematian an. SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH, diberi tanda P-16

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat di atas telah dibubuhkan meterai yang cukup dan di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata cocok kecuali bukti P-10 dan P-11, dengan demikian dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Pemohon juga telah mengajukan bukti saksi sebagai berikut:

1. Saksi BURHAN DAUN di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH;
 - Bahwa benar Pemohon pernah datang ke kantor Notaris SALMA LATIFA MOKODOMPIT untuk membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Tungoi dengan luas 49,015m2 dari JULIEN MOKOAGOW;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar JULIEN MOKOAGOW memiliki bidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 154/Desa Tungoi sekaligus balik nama sertifikat tersebut ke atas nama Pemohon;
- Bahwa benar saksi ikut bertanda tangan pada Akta Jual Beli Nomor 17/2020 antara JULIEN MOKOAGOW selaku penjual dan Pemohon selaku pembeli;
- Bahwa benar Notaris SALMA LATIFA MOKODOMPIT telah meninggal dunia pada tanggal 25 November 2022 sebelum sempat menyelesaikan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 154/Desa Tungoi;

2. Saksi REFLY SINGAL, di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui penjualan tanah dari JULIEN MOKOAGOW kepada Pemohon;
- Bahwa JULIEN MOKOAGOW memiliki tanah di Desa Tungoi seluas kurang lebih 4,9 hektar yang dijual kepada Pemohon;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemohon tidak mengajukan apa-apa lagi selain mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan sepanjang belum termuat dalam Penetapan ini harus dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan serta menjadi satu kesatuan dengan penetapan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permohonan Pemohon, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Kotamobagu berwenang mengadili permohonan Pemohon;

Menimbang, bahwa Pasal 13 KUHPdata menyebutkan: *jika register-register tak pernah ada, atau telah hilang, diubah, sobek, digelapkan, atau dirusak, jika beberapa akta tiada di dalamnya atau jika akta-akta yang telah dibukukan memperlihatkan telah terjadinya kekhilafan, kekurangan atau kekeliruan lainna, maka yang demikian itu dapat dijadikan alasan untuk mengadakan penambahan atau pembetulan dalam register-register itu*, selanjutnya dalam Pasal 14 KUHPdata diatur: *permintaan itu hanya boleh dimajukan kepada Pengadilan Negeri, yang mana dalam daerah hukumnya register-register itu nyata telah atau sedianya harus diselenggarakannya. Pengadilan mana, setelah mendengar Jawatan Kejaksaan, sekiranya ada alasan untuk itu, dan mendengar pula pihak-*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang berkepentingan dengan tak mengurangi kemungkinan untuk mohon banding, akan mengambil keputusannya;

Menimbang, bahwa Pemohon dalam surat permohonannya mendalilkan hendak melakukan proses balik nama yang belum selesai dibuat dikarenakan Notaris/PPAT yang bertanggung jawab untuk telah meninggal dunia sehingga Pemohon kesulitan untuk dalam memproses balik nama disebabkan akun Notaris/PPAT tersebut telah terblokir, sedangkan Akta Jual Beli telah ditandatangani oleh kedua pihak;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat, oleh karena proses jual beli telah ditandatangani oleh kedua pihak, dan Permohonan Pemohon didasarkan pada akun Notaris yang telah terblokir karena meninggal dunia, Pengadilan berpendapat permohonan Pemohon termasuk kategori register yang tidak pernah ada yang telah memperlihatkan adanya kekurangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 13 KUHPdata sehingga proses balik nama tidak dapat diselesaikan;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan bukti P-8, yakni Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama HERLIN OEYANA, menyebutkan Pemohon bertempat tinggal di Dusun VII RT. 11/RW 007 Desa Tungoi I Kecamatan Lolayan Kabupaten Bolaang Mongondow, wilayah mana merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Kotamobagu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat Pengadilan Negeri Kotamobagu berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok permohonan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi di persidangan, benar telah terjadi jual beli sebidang tanah yang terletak di Desa Tungoi seluas kurang lebih 49,015m² dari JULIEN MOKOAGOW kepada Pemohon (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3 dan P-4, benar proses jual beli tersebut telah didaftarkan pada Kantor BPN Bolaang Mongondow, permohonan peralihan hak tersebut didaftarkan oleh Notaris SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH berdasarkan Surat Kuasa dari Pemohon;

Menimbang, bahwa permohonan peralihan hak tersebut ternyata tidak dapat diselesaikan disebabkan Notaris SALMA LATIFA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOKODOMPIT, SH telah meninggal dunia (vide bukti P-16), dan mengakibatkan akunya terblokir;

Menimbang, bahwa oleh karena kepemilikan bidang tanah seluas 49,015m2 milik JULIEN MOKOAGOW telah nyata beralih kepada Pemohon berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2020 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 154/Desa Tungoi yang asli telah dipegang oleh Pemohon, maka Pengadilan berkeyakinan pada kebenaran fakta telah terjadi peralihan hak antara JULIEN MOKOAGOW kepada Pemohon, hal mana juga dikuatkan dengan bukti P-5 yang menyatakan bidang tanah tersebut telah dikuasai oleh Pemohon sejak jual beli terjadi;

Menimbang, bahwa dengan demikian sepatutnya proses pengalihan hak yang telah didaftarkan di Kantor BPN Bolaang Mongondow oleh Notaris SALMA LATIFA MOKODOMPIT dapat diselesaikan agar Pemohon selaku pembeli mendapatkan hak kepemilikannya sepenuhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Pengadilan berpendapat permohonan Pemohon dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan ini bersifat *voluntair*, maka sepatutnya biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pemohon;

Memperhatikan, peraturan bersangkutan;

MENETAPKAN

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sebagai syarat dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Bolaang Mongondow dalam pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 154/Desa Tungoi dapat dilanjutkan tanpa melalui akun Notaris/PPAT SALMA LATIFA MOKODOMPIT, SH;
3. Membebankan biaya perkara kepada Pemohon sejumlah Rp135.000,00 (seratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputus oleh Hakim Tunggal JUNITA BEATRIX MA'I, SH, MH pada hari Jumat tanggal 23 Desember 2022, putusan tersebut dibacakan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Tunggal tersebut, dengan dibantu oleh SYAEPUDIN SAMALAM, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon;

Halaman 6 dari 7 Penetapan Nomor 118/Pdt.P/2022/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANITERA PENGANTI

HAKIM TUNGGAL

SYAEPUDIN SAMALAM, SH

JUNITA BEATRIX MA'I, SH, MH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3. PNBP Panggilan	:	Rp10.000,00;
4. Redaksi	:	Rp10.000,00;
5. Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp135.000,00;

(seratus tiga puluh lima ribu rupiah)

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)