



PUTUSAN

Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Arie Setiawan Tarigan, berkedudukan di Dusun XIII-B, Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jainuddin Harahap, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Tangguk Bongkar IX, No. 43, Kelurahan Tegal Sari Mandala II, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 November 2022, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Marhamah, bertempat tinggal di Jalan Senam, No. 2-A, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Kepala Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional Atr Atau Bpn Kabupaten Deli Serdang, bertempat tinggal di Jalan Karya Utama, Lubuk Pakam, Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 18 November 2022 dalam Register Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah tapak perumahan seluas \pm 100 M² dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara ;

2. Bahwa Tergugat menjual sebahagian tanah tapak perumahan tersebut diatas kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor.: 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat Jo. Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat tertanggal 29 September 2020, oleh karenanya perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah menurut hukum;

3. Bahwa sejak dilaksanakannya pengikatan diri untuk melakukan jual beli tertanggal 27 Januari 2020 sebagaimana disebutkan diatas pada saat itu hingga gugatan ini diajukan tanah tersebut masih bersertifikat "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang diterbitkan oleh Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang (Turut Tergugat) yang masih tercatat atas nama : Haji Junaidi Bakhtiar (suami Tergugat) selaku pemegang hak sesuai dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan patok besi II No. NIB00486.
- Sebelah selatan berbatas dengan patok besi IV No. 00488
- Sebelah barat berbatas dengan patok besi I No. 00479
- Sebelah timur berbatas dengan patok besi III Gang.

Luas serta batas-batas tanah sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor.: 121 Bangun Sari/2004, Tanggal 20 Januari 2004 yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan kabupaten Deli Serdang;

4. Bahwa pada saat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat, Tergugat telah menyerahkan asli "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" kepada Penggugat dan sertifikat mana hingga saat ini masih dalam penguasaan Penggugat ;

5. Bahwa sebagai masyarakat yang awam dengan hukum, sesaat setelah Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang ditandatangani, Penggugat lalai dan tidak segera melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** ke atas nama Penggugat ;

6. Bahwa sekarang ini Penggugat bermaksud untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **ARIE SETIAWAN TARIGAN** (Penggugat), akan tetapi Tergugat maupun ahli waris **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang lain tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun Penggugat telah melakukan segala upaya untuk mencari keberadaan Tergugat namun hasilnya tetap tidak lagi ditemukan alamat maupun keberadaannya hingga hari ini;

7. Bahwa dalam proses pengurusan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas tanah objek perkara dibutuhkan dokumen administrasi untuk memenuhi prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat sehingga oleh karenanya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah objek perkara;

8. Bahwa Penggugat sudah berulang kali datang dan menghadap ke Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang (Turut Tergugat) untuk mengajukan proses Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat akan tetapi pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat tersebut;

9. Bahwa berdasarkan saran dan arahan pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang kepada Penggugat baru dapat dilakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat, maka terlebih dahulu harus ada putusan dari Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menghukum dan memerintahkan pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang agar mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat tanpa kehadiran Tergugat, oleh karenanya tiada jalan lain bagi Penggugat kecuali dengan menyerahkan perkara ini ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memeriksa dan memutus perkara aquo;

10. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan aquo, dengan maksud untuk melindungi hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara, maka Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara aquo menyatakan terhadap Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat dijadikan alas hak pengurusan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **ARIE SETIAWAN TARIGAN** (Penggugat);

11. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 608 tanggal 21 Januari 2004 sudah meninggal dunia dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara Sertifikat Objek Perkara saat ini telah dalam penguasaan Penggugat maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dalam perkara a quo agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara a quo nantinya oleh karenanya mohon kepada Ketua/ Anggota Majelis Hakim yang kelak memeriksa dan memutus perkara a quo memerintahkan Turut Tergugat Mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **ARIE SETIAWAN TARIGAN** (Penggugat)

12. Bahwa sebidang tanah tapak perumahan milik Penggugat seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, tercatat atas nama : **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, tersebut hingga saat ini masih tetap dikuasai dan diusahai oleh Penggugat dan tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli atas tanah Pertapakan Perumahan seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang;

3. Menyatakan tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah milik Penggugat ;

4. Menyatakan Penggugat berhak tanpa meminta persetujuan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **ARIE SETIAWAN TARIGAN** (Penggugat) ;

5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** (suami Tergugat) menjadi atas nama **ARIE SETIAWAN TARIGAN** (Penggugat) ;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;

7. Membebaskan biaya perkara sesuai aturan hukum yang berlaku ;

Atau : Apabila Ketua/Anggota Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex A quo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut,

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan untuk Tergugat tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui panggilan surat kabar Sumut Pos Metropolis tanggal 03 Januari 2023 dan panggilan umum delegasi Dinas Tata Praja Kodya Medan pada tanggal 03 Januari 2023 dan kabar Sumut Pos Metropolis tanggal 02 Februari 2023 dan panggilan umum delegasi Dinas Tata Praja Kodya Medan pada tanggal 02 Februari 2023. Oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tetap tidak datang atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai Kuasanya, maka Majelis Hakim menganggap Tergugat tidak menggunakan haknya, dan ditinggal;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Tentang Kompetensi Absolut
 - Bahwa mencermati petitum dari Penggugat pada halaman 5 point 5 yang pada pokoknya menyatakan : "Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertipikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004 terhadap tanah seluas \pm 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli" ;
 - Bahwa terkait petitum tersebut di atas, secara nyata merupakan kompetensi ataupun kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memerintahkan Turut Tergugat agar melakukan Tindakan

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Faktual ataupun suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam suatu putusan, sehingga Pengadilan Negeri secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sebab suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004, Jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Nomor : 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan Negeri Lubuk Paka tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini.

3. Tentang Gugatan Error in Persona

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

- Bahwa dalam gugatannya pada halaman 1, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang dalam hal ini disebut sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa penulisan nama/nomenklatur Turut Tergugat sebagaimana diuraikan oleh Penggugat tersebut di atas adalah salah dan keliru sehingga siapa yang dimaksud oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat menjadi tidak jelas;
- Bahwa seharusnya penulisan atau penyebutan untuk Turut Tergugat harus memiliki unsur kalimat yang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan pasal 19 ayat (1) menyebutkan : Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan tersebut, nama/nomenklatur yang seharusnya untuk Turut Tergugat adalah KANTOR PERTANAHAN, dalam hal ini KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG, demikian juga yang berlaku dalam surat-surat resmi dan papan nama kantor Turut Tergugat sebagaimana dimaksud oleh pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika halaman 54 tersebut;

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat adalah Kepala Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang, yang seharusnya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sehingga menjadi sangat salah dan keliru serta tidak jelas siapa atau Pejabat mana yang dimaksud oleh Penggugat;

- Bahwa karena kesalahan penyebutan nama/nomenklatur Turut Tergugat sehingga menyimpang dari semestinya, telah benar-benar mengubah identitas maka gugatan penggugat telah melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil sehingga cukup dasar dan beralasan untuk menyatakan gugatan error in persona. Oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

- Bahwa kesalahan penulisan atau penyebutan nama Turut Tergugat yang menyimpang dari semestinya, benar-benar mengubah identitas, maka gugatan Penggugat harus dianggap melanggar syarat formil sehingga cukup dasar dan alasan untuk menyatakan gugatan error in persona:

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

2) Kekeliruan Penyebutan Nama Yang Serius

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

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

4) Penulisan Nama Perseroan harus Lengkap dan Jelas

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

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

4. Tentang Eksepsi Kurang Pihak (Pluribus Litis Consortium)

- Bahwa mencermati posita pada gugatan halaman 2 point 1 yang menyatakan "..... Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang....."
- Bahwa Penggugat dengan begitu mudahnya menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo yang notabene Turut Tergugat di dalam gugatan Penggugat tidak satupun melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun di satu sisi Penggugat tidak menarik Irmansyah Batubara, S.H. Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang membuat Akta tersebut dan juga mempunyai andil terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa mengutip kembali posita pada gugatan halaman 3 point 6 yang menyatakan ".....akan tetapi Tergugat maupun ahli waris HAJI JUNAIDI BAKHTIAR yang lain tidak diketahui alamat dan keberadaannya meskipun Penggugat telah melakukan segala upaya untuk mencari keberadaan Tergugat namun hasilnya tidak lagi ditemukan alamat maupun keberadaannya hingga hari ini";
- Bahwa berdasarkan posita tersebut di atas, Penggugat mengakui adanya ahli waris lain dari HAJI JUNAIDI BAKHTIAR selain daripada

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang memiliki hak dan hubungan keperdataan terhadap obyek perkara, sehingga ahli waris lainnya juga harus diikutkan sebagai pihak Tergugat atau pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo;

- Bahwa dengan tidak ditariknya Irmansyah Batubara, SH, Notaris di Kabupaten Deli Serdang serta ahli waris lainnya dari HAJI JUNAIDI BAKHTIAR selain daripada Tergugat sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

- Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) agar perkara a quo menjadi terang dan jelas sehingga gugatan Penggugat yang jelas kurang pihak haruslah di pandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap;

- Bahwa hal tersebut dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 08 Juni 1976 Nomor 1424K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa :

“Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini” ;

- Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 1919, Halaman 439 pada pokoknya berpendapat :

“Eksepsi Plurium Litis Consortium adalah pihak yang ditarik dalam gugatan sebagai pihak Tergugat masih tidak lengkap atau kurang pihak. Masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, dan setelah itu sengketa yang diperkarakan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.”

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak, maka dengan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak lagi, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;

2. Bahwa setelah mencermati seluruh posita dan petitum Penggugat yang tidak ada satupun menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat maka Turut Tergugat tidak menanggapinya lebih lanjut;

3. Bahwa objek perkara a quo berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Turut Tergugat yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 608/Bangun Sari, terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2004 terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara seluas 600 M², dengan Surat Ukur Nomor 121/Bangun Sari/2004 tanggal 20 Januari 2004;

4. Bahwa perlu Turut Tergugat sampaikan terkait pelayanan pertanahan yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data fisik terdiri dari pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah serta pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data yuridis seperti (ic. Jual Beli) dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dipersyaratkan di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pengaturan Pertanahan;

5. Bahwa adapun dokumen-dokumen yang dipersyaratkan terkait pelayanan pertanahan yaitu berupa pemecahan/pemisahan bidang tanah adalah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan Kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Sertipikat asli;



5. Ijin perubahan Penggunaan Tanah, apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;
6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan;
7. Tapak kavling dari Kantor Pertanahan;

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

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

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertipikat Asli;
6. Akta Jual Beli dari PPAT;
7. Fotokopi KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan di dalam menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
9. Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SBB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

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.

6. Bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 608/Bangun Sari terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 21 Januari 2004 terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 600 M2 (Enam Ratus Meter Persegi) telah sesuai dengan tata cara dan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

I. DALAM EKSEPSI

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 608/Desa Bangun Sari terakhir terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar, yang diterbitkan tanggal 21 Januari 2004, terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 600 M2, dengan Surat Ukur Nomor 121/Bangun Sari/2004 tanggal 20 Januari 2004;
3. 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 terhadap jawaban Turut Tergugat I, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 5 April 2023, demikian pula atas Replik Kuasa Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 12 April 2023;

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

1. Fotokopi Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor 22 tanggal 27 Januari 2020 antara Ny. Marhamah dengan Tn. Arie Setiawan

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarigan yang dibuat oleh dan dihadapan Irmansyah Batubara, S.H Notaris di Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 608 tanggal 21 Januari 2004 An. HAJI JUNAIDI BAKHTIAR yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 470/25/PMB-MK/IX/2020 tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 18 Maret 2020 yang telah ditanda tangani oleh pihak Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa kemudian telah diregister dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara dengan Nomor 470/25/2020 tanggal 29 September 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Silang Sengketa Nomor 581/1420 tanggal 10 Mei 2023, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

6. Fotokopi Sijil Kematian Alm. Junaidi Bin Bakhtiar (Haji Junaidi Bakhtiar), waktu kematian 08HB. Julai 2017, Tempat Kematian Hospital Selayang, yang didaftar pada Malaysia Barat, Kerajaan Malaysia, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, kuasa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi Yusnaini, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Nama yang menjual tanah kepada Penggugat adalah Marhamah selaku Penggugat dalam perkara ini;
- Bahwa saksi juga ada membeli tanah dari Tergugat;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Dasar kepemilikan pada saat Penggugat membeli tanah dari Tergugat adalah Sertifikat;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikatnya di Notaris karena pada saat itu kami langsung ke Notaris;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-2 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 608 tanggal 21 Januari 2004 An. HAJI JUNAIDI BAKHTIAR yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang tersebut;
- Bahwa pada saat itu saksi bersamaan dengan Penggugat membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa Alm. Bakhtiar adalah suami dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana Alm. Bakhtiar meninggal;
- Bahwa Luas tanah Tergugat dari Alm. Bakhtiar secara keseluruhan 30 M2 x 20 M2;
- Bahwa Luas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat seluas 5 M2 x 20 M2;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat ini melakukan jual beli tanah di Notaris;
- Bahwa Penggugat melakukan jual beli tanah dengan Tergugat di Notaris Irmansyah Batubara, S.H yang berkantor di Tanjung Morawa;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada disitu pada saat jual beli di Notaris Irmansyah Batubara, S.H;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Penggugat membeli tanah dari Tergugat dengan harga Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa alamat Tergugat pada saat Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanah yaitu di Jalan Senam No. 2A Pasar Merah Medan;
- Bahwa saksi pernah ke Lokasi objek tanah di Jl. Dwiwarna Desa Bangun Sari Dusun 7 Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa saksi ada membeli tanah dari Tergugat dan tanah yang saksi beli dengan tanah yang dibeli oleh Penggugat, berada pada satu hamparan;
- Bahwa Penggugat yang menguasai tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut;
- Bahwa Diatas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat ada bangunan rumah diatasnya;
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah dari Tergugat tidak pernah ada masalah;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat pada tanggal 27 Januari 2020;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu jika Tergugat memiliki 3 (tiga) orang anak;
- Bahwa Pada saat melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat ada 3 (tiga) orang yaitu saksi, Penggugat dan Saksi Herlina Prihatin;
- Bahwa saksi tahu luas jual beli tanah itu permasing-masing yaitu Saksi Herlina Prihatin seluas 10 M2 x 20 M2, Penggugat 5 M2 x 20 M2 dan saksi seluas 15 M2 x 20 M2 jadi luas totalnya 30 M2 x 20 M2;
- Bahwa Kami langsung ke Notaris;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat senilai Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) itu pembayarannya langsung dilunasi;
- Bahwa Sekarang tidak pernah berhubungan dengan Tergugat karena Tergugat sudah tidak bisa dihubungi lagi;
- Bahwa Kapasitas saksi sehingga saksi mengetahui terkait jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat karena saksi pembeli juga, saksi pembeli sebagian tanah dari Tergugat, jadi saksi dengan Penggugat membeli tanah dari orang yang sama yaitu Tergugat;
- Bahwa Pada saat itu Tergugat datang sendiri karena suami Tergugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi kurang tahu anak-anak Tergugat karena Tergugat datang sendiri;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat seharga Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi membeli tanah dari Tergugat dengan harga Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) karena tanah yang saksi beli lebih luas dari tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dilakukan jual beli masih atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR selaku suami Tergugat;
- Bahwa Sampai sekarang belum dialihkan nama atau dibalikkan nama atas nama saksi atau atas nama suami saksi, pegangan saksi hanya Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi sudah pernah melihat lokasi tanah;
- Bahwa saksi belum ada membangun rumah diatas tanah yang saksi beli dari Tergugat, tanah yang saksi beli masih tanah kosong;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Tergugat sudah hampir 4 (empat) tahun;
- Bahwa Diatas tanah yang saksi beli dari Tergugat, saksi ushai dengan menanam ubi;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tidak ada pihak-pihak lain yang berkeberatan atau mengklaim selama saksi mengusahai tanah itu;
- Bahwa Penggugat sudah mendirikan atau membangun rumah diatas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa Tidak ada pihak yang keberatan ketika Penggugat membangun rumah diatas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa saksi hanya melihat Nomor Aktanya yaitu No. 22;
- Bahwa saksi pernah bersama Penggugat dan Saksi Herlina Prihatin mengurus untuk pecah surat ke Badan Pertanahan Nasional tetapi pihak Badan Pertanahan Nasional mengatakan belum bisa karena harus ada pengesahannya dan Tergugat sudah tidak tahu dimana;
- Bahwa pada saat saksi melihat Sertifikat yang ditunjukkan atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR, pernah tidak dijelaskan kenapa Tergugat yang datang bukan HAJI JUNAIDI BAKHTIAR yang datang katanya karena HAJI JUNAIDI BAKHTIAR selaku suami Tergugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa Tidak ada ditunjukkan surat kematian HAJI JUNAIDI BAKHTIAR makanya kami langsung ke Notaris karena suaminya Tergugat katanya sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat Bukti surat P-3 berupa Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 470/25/PMB-MK/IX/2020 tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara, Bukti surat P-4 berupa Fotokopi Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 18 Maret 2020 yang telah ditanda tangani oleh pihak Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa kemudian telah diregister dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Sumatera Utara dengan Nomor 470/25/2020 tanggal 29 September 2020 dan bukti surat P-6 berupa Fotokopi Sijil Kematian Alm. Junaidi Bin Bakhtiar (Haji Junaidi Bakhtiar), waktu kematian 08HB. Julai 2017, Tempat Kematian Hospital Selayang, yang didaftar pada Malaysia Barat, Kerajaan Malaysia tersebut;

2. Saksi Herlina Prihatin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Ibu dari Desi Ramayani yang ada juga membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa sekarang saksi tinggal didekat lokasi objek perkara, saksi tinggal di tanah yang dibeli oleh anak saksi;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Diatas tanah yang dibeli oleh anak saksi dari Tergugat sedang dibangun rumah;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah yang dilakukan anak saksi dengan Tergugat karena saksi yang melakukan jual beli tanahnya;
- Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat mau menjual tanahnya dari Kepala Dusun setempat;
- Bahwa Kata Kepala Dusun bahwa ada yang mau menjual tanah, apakah mau membeli tanah;
- Bahwa setelah sepakat, diperkenalkan lewat Kepala Dusunnya;
- Bahwa Awalnya saksi tidak melihat surat-suratnya, Saksi ada memeriksa surat-surat tanah yang akan dijual oleh Tergugat tersebut pada saat di Notaris dan saksi melihat surat tanah tersebut atas nama Suami Tergugat akan tetapi saksi lupa siapa namanya;
- Bahwa saksi ada menanyakan kepada Tergugat tentang keberadaan suami dari Tergugat dan Tergugat mengatakan bahwa Suami Tergugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi ada melihat Surat Kematian dari Suami Tergugat ketika di Notaris;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-6 berupa Fotokopi Sijil Kematian Alm. Junaidi Bin Bakhtiar (Haji Junaidi Bakhtiar), waktu kematian 08HB. Julai 2017, Tempat Kematian Hospital Selayang, yang didaftar pada Malaysia Barat, Kerajaan Malaysia tersebut ketika di Notaris;
- Bahwa Uang yang diserahkan kepada Tergugat untuk jual beli tanah tersebut sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi ada melihat Pengkuat juga ada disitu karena kami membelinya secara bersama-sama;
- Bahwa Pada saat pembelian tanah tersebut, ada Saksi, Desi Rahmayani, Tergugat, saksi Yusnaini dan Suami saksi Yusnaini;
- Bahwa Notarisnya pada saat itu adalah Irmansyah Batubara, S.H;
- Bahwa pembayaran atas jual beli tanahnya dibayar secara tunai disitu;
- Bahwa Biaya Notaris dibayar secara bersama-sama, bagi dua antara Penjual dan Pembeli;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah anak saksi sudah membalik nama atas tanah yang dibeli dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat sendiri yang menguasai tanahnya;
- Bahwa Diatas tanah Penggugat sedang dibangun Rumah tetapi belum selesai;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat tanah yang dibeli dari Tergugat kondisi tanah kosong;
- Bahwa saksi bersama dengan Penggugat dan Saksi Yusnaini pernah pergi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengurus balik nama surat tanah yang sudah dibeli tersebut;
- Bahwa Kendalanya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga tidak terjadi balik nama karena kata pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas nama Tergugat tidak ada ahli warisnya dan kita pun sudah mencoba menghubungi Tergugat tetapi Tergugat tidak bisa dihubungi lagi;
- Bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) ada mengarahkan untuk ke Pengadilan terlebih dahulu;
- Bahwa Pada saat jual beli tanah itu tidak ada ditanyakan kepada Tergugat kenapa sebelum beli tanah itu sertifikatnya tidak dipecah terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) supaya surat itu dibagi menjadi tiga;
- Bahwa Ketika jual beli tanah itu, surat yang diserahkan Tergugat adalah Surat Sertifikat Aslinya, surat sertifikat yang aslinya ada pada saksi sedangkan Penggugat dan Saksi Yusnaini memegang Surat Sertifikat berupa fotokopinya saja;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat pada saat jual beli tanah itu kalau sebelum itu saksi tidak pernah kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Notaris hanya mengatakan "nanti saksi yang mengurus dan menyelesaikannya" dan tidak pernah diperlihatkan untuk syarat-syarat jual belinya, saksi tidak tahu karena kami tidak tahu masalah itu;
- Bahwa semua yang mau mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) ini sama alasannya karena tidak ada ahli waris dari Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

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

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Turut Tergugat I 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 SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Setempat (plaatsopneming) pada hari Rabu tanggal 15 Juni 2023 yang dilakukan oleh Majelis Hakim, Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Turut Tergugat untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Pihak di persidangan telah mengajukan Konklusi (Kesimpulan) pada persidangan tanggal 05 Juli 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

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

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut oleh Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kompetensi Absolut
 - Bahwa mencermati petitum dari Penggugat pada halaman 5 point 5 yang pada pokoknya menyatakan : “Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertipikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004 terhadap tanah seluas ± 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli” ;

Bahwa terkait petitum tersebut di atas, secara nyata merupakan kompetensi ataupun kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memerintahkan Turut Tergugat agar melakukan Tindakan Faktual ataupun suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam suatu putusan, sehingga Pengadilan Negeri secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, sebab suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan Kompetensi Absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi mengadili Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya memutuskan

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;
- Tentang Gugatan Error in Persona

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo terkait salah dan tidak jelasnya Penggugat dalam penulisan Nama/Nomenklatur Turut Tergugat, sebagaimana yang diuraikan dalam eksepsi Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa eksepsi terkait Tentang Gugatan Salah menentukan Pihak, Bahwa dalam menyusun formulasi suatu gugatan maka diperlukan kelengkapan pihak –pihak yang harus digugat walaupun secara tidak langsung berhubungan dengan Penggugat hal mana bersesuaian dengan pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005, “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim walaupun dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa pihak Turut Tergugat adalah Kepala Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli Serdang, yang seharusnya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tidak menjadi salah dan keliru, hal tersebut Turut Tergugat hadir sendiri mewakili instansi yang dimaksud walaupun terdapat kesalahan penyebutan nama dalam gugatan dimana hal tersebut tidak menjadi hambatan Turut Tergugat menggunakan haknya, dengan demikian eksepsi tentang salah menentukan pihak tidak dapat dapat dibenarkan dan dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, Bahwa, terhadap eksepsi Terlawan menyatakan mengenai dasar pengajuan perlawanan tidak jelas (obscuur libel). Bahwa maksud dan tujuan gugatan bantahan Pelawan sebagaimana dalam gugatannya telah diuraikan secara lengkap dan terang dalam posita dan petitumnya namun untuk pembuktian lebih lanjut akan diuraikan dalam pokok perkara dan tidak dalam ranah eksepsi, berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi terkait obscuur libel tidak beralasan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

, dengan demikian eksepsi terkait kelengkapan para pihak dan eror in persona harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Tentang Eksepsi Kurang Pihak (Plurius Litis Consortium)

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mencermati posita pada gugatan halaman 2 point 1 yang menyatakan “..... Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang.....”

- Bahwa Penggugat dengan begitu mudahnya menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo yang notabene Turut Tergugat di dalam gugatan Penggugat tidak satupun melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun di satu sisi Penggugat tidak menarik Irmansyah Batubara, S.H. Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang membuat Akta tersebut dan juga mempunyai andil terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait pihak-pihak yang seharusnya ditarik dalam suatu gugatan Sebagai pengggugat, penggugat berhak untuk menentukan siapa saja yang harus digugat (Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 dan Pertimbangan Mahkamah Agung No.3909 K/Pdt/1994);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka eksepsi Turut Tergugat I haruslah ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat pada pokoknya menguraikan sebagai berikut : Bahwa telah terjadi proses jual beli tanah tapak perumahan seluas + 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. HAJI JUNAIDI BAKHTIAR yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara, Tergugat menjual sebahagian tanah tapak perumahan tersebut diatas kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor.: 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat Jo. Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat tertanggal 29 September 2020; dan Penggugat sudah berulang kali datang dan menghadap ke Kantor Agraria Tata Ruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Deli

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serdang (Turut Tergugat) untuk mengajukan proses Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" yang masih tercatat atas nama: **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** menjadi nama Penggugat akan tetapi pihak Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang tidak dapat mengabulkan permohonan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat mengajukan tanggapan yakni bahwa objek perkara a quo berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Turut Tergugat yaitu sebagai berikut :Bahwa Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 608/Bangun Sari, terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar yang diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2004 terletak di Desa Bangun Sari, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara seluas 600 M², dengan Surat Ukur Nomor 121/Bangun Sari/2004 tanggal 20 Januari 2004; Bahwa terkait pelayanan pertanahan yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data fisik terdiri dari pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah serta pemeliharaan data pendaftaran tanah karena perubahan data yuridis seperti (ic. Jual Beli) dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dipersyaratkan di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pengaturan Pertanahan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan dan dali-dalil sangkalan para pihak maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi inti pokok persengketaan kedua belah pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Apakah Benar telah terjadi Jual beli objek tanah sebagaimana dalam perkaraa quo antara Penggugat dan Tergugat ?
- Apakah berdasarkan Akta Pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dijadikan dapat dijadikan dasar untuk mengajukan peralihan hak berupa ganti nama dari Tergugat kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad. 1 Apakah Benar telah terjadi Jual beli objek tanah sebagaimana dalam perkara a quo antara Penggugat dan Tergugat ?

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yakni sebidang tanah yang seluas + 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. Haji Junaidi Bakhtiar yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara, Tergugat menjual sebahagian tanah tapak perumahan tersebut diatas kepada Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor.: 470/25/PMB-MK/IX/2020, Tanggal 11 September 2020 yang diterbitkan oleh Lurah Kelurahan Pasar Merah Barat Jo. Surat Kuasa Ahli Waris Tanggal 18 Maret 2020 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Pasar Merah Barat tertanggal 29 September 2020; vide bukti P-1;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terkait keabsahan surat jual beli atas nama Marhamah (Tergugat) dan Arie Setiawan Tarigan (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 tersebut adalah Pengikatan Jual beli tanah milik Tergugat (Marhamah) kepada Arie Setiawan Tarigan (Penggugat) dihadapan Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian pendahuluan sebelum pengikatan jual beli melalui penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta yang dibuat dengan bentuk akta otentik memberikan kepastian hukum karena mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1867 dan Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dimana ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dibentuk untuk melindungi para pihak dalam melakukukan suatu perjanjian. Akta otentik yang dibuat oleh notaris dapat dipertanggung jawabkan karena akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang dapat membuktikan dirinya sendiri, bersifat formal serta mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Masni dan Saksi Nur Yulita Ningsih bahwa saat ini objek sengketa tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat sejak lama dimana pemilik tanah semula yang bernama Marhamah

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tidak diketahui keberadaannya akibatnya Penggugat tidak dapat membalik namakan sertifikat atas nama Marhamah menjadi Arie Setiawan Tarigan dan sejak penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat, tidak ada pihak lain yang merasa keberatan terhadap jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwasanya telah dibuat Antara Penggugat dengan Tergugat Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat, dimana mereka telah mengikatkan diri dalam suatu ikatan perjanjian jual beli sebagaimana dalam Surat Jual Beli dengan demikian jual beli tersebut sudah sah menurut hukum;

Ad. 2. Apakah berdasarkan Akta Pengikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dijadikan dapat dijadikan dasar untuk mengajukan peralihan hak berupa ganti nama dari Tergugat kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi 2 (dua) antara lain akta di bawah tangan (onderhands) dan akta resmi (otentik). Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang sesuai peraturan-perundangan sebagaimana dimaksud Pasal 1874 KUHPerdara. Akta di bawah tangan dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya saja. Sedangkan, akta otentik adalah akta yang di buat oleh pejabat umum yang berwenang membuat akta secara otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Maksud dari pejabat umum adalah pejabat diberikan kewenangan memberikan akta berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara Seluas \pm 100 M² dengan ukuran 5 M X 20 M, dan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian pendahuluan sebelum pengikatan jual beli melalui penandatanganan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Akta yang dibuat dengan bentuk akta otentik memberikan kepastian hukum karena mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1867 dan Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dimana ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dibentuk untuk

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melindungi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Akta otentik yang dibuat oleh notaris dapat dipertanggung jawabkan karena akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dengan demikian telah terbukti adanya jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat, berdasarkan bukti P.3 dan P.4, Tergugat adalah istri sah dari **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang telah meninggal dunia dan Tergugat sebagai Ahli waris yang sah. Ketentuan Pasal 830 KUH Perdata menyebutkan bahwa "Pewarisan hanya terjadi karena kematian". Dalam hal ini, sejak kematian tersebut, maka perpindahan segala hak dan kewajiban pewaris beralih pada para ahli warisnya. sehingga demi keadilan dan kepastian hukum sudah selayaknya sertifikat Sertipikat Hak Milik No. 698 yang terdaftar atas nama Haji Junaidi Bakhtiar (suami Tergugat) dapat dialihkan atas nama Arie Setiawan Tarigan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya sebaliknya Turut Tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat apakah petitum tersebut beralasan dikabulkan seluruhnya atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kesatu terlebih dahulu harus dipertimbangkan keseluruhan petitum untuk dapat mengabulkan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum kedua yang menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli atas tanah Pertapakan Perumahan seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan uraian pertimbangan diatas bahwa jual beli antara Penggugat dan tergugat telah dinyatakan sah maka Petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat, dimana mereka telah mengikatkan diri dalam suatu ikatan perjanjian jual beli sebagaimana dalam Surat Jual Beli di atas kertas bermaterai Rp.6000,- atas nama Haji Junaidi Bakhtiar dan Arie Setiawan

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarigan, tertanggal 27 Januari 2020, dengan demikian jual beli tersebut sudah sah menurut hukum dan Penggugatlah pemilik tanah tersebut, pertimbangan mana sekaligus mengabulkan petitum poin 3 (tiga) yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas sebidang tanah yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai berikut sebidang tanah yang seluas + 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai dengan sertifikat Badan Pertanahan Nasional buku tanah Hak Milik No. 608;

Menimbang, bahwa Petitum 4 (empat) yang menyatakan Penggugat berhak tanpa meminta persetujuan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas + 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang semula atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR (suami Tergugat) menjadi atas nama ARIE SETIAWAN TARIGAN (Penggugat), oleh karena telah terjadi jual beli yang sah maka Petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa demi terciptanya kepastian hukum dan rasa keadilan ditengah-tengah masyarakat maka diperintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas + 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR (suami Tergugat) menjadi atas nama ARIE SETIAWAN TARIGAN (Penggugat) berikutnya para pihak harus tunduk dan patuh pada putusan ini, dengan demikian petitum 5 (lima) dan 6(enam) beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka gugatan penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka sepatutnyalah

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya secara tanggung renteng perkara ini;

Memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan :

MENGADILI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli atas tanah Pertapakan Perumahan seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
3. Menyatakan tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$ dengan ukuran 5 M X 20 M yang merupakan sebahagian dari bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 608 Tanggal 21 Januari 2004, An. **HAJI JUNAIDI BAKHTIAR** yang terletak di Desa Bangun Sari Dusun VII, Lorong 5, Gang Dewiwarna, Kecamatan Tanjung Morawa, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang Penggugat peroleh dari Tergugat dengan cara perikatan jual beli sesuai dengan Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak tanpa meminta persetujuan Tergugat untuk melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas + 100 M2 dengan ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang pada kantor Turut Tergugat yang semula atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR (suami Tergugat) menjadi atas nama ARIE SETIAWAN TARIGAN (Penggugat) ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Kantor ATR/BPN Kabupaten Deli Serdang) untuk mencatat serta melakukan Pemecahan Sertifikat Tanah Induk serta melakukan peralihan hak/ balik nama atas "Sertifikat Hak Milik No. 608, Tanggal 21 Januari 2004" terhadap tanah seluas + 100 M2 dengan

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukuran 5 M X 20 M sesuai Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 22 Tanggal 27 Januari 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Irmansyah Batubara, SH Notaris di Kabupaten Deli Serdang yang semula atas nama HAJI JUNAIDI BAKHTIAR (suami Tergugat) menjadi atas nama ARIE SETIAWAN TARIGAN (Penggugat) ;

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp 2.490.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Selasa tanggal 12 September 2023, oleh kami, Rina Lestari Br. Sembiring, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Sulaiman M, S.H., M.H. dan Demon Sembiring, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 17 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Risna Elitha Barus, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sulaiman M, S.H., M.H.

Rina Lestari Br. Sembiring, S.H.,M.H

Demon Sembiring, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Risna Elitha Barus, S.H., M.H.

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 270/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp 10.000,00;
NBP Legalisasi Kuasa		
4.....P	:	Rp2.425.000,00;
anggilan		
5.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan Setempat		
6.....M	:	Rp 10.000,00;
aterai		
7. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.585.000,00;
(tiga juta lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah)		