



PUTUSAN

Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Juli Andriani, NIK : 1271206007910004, Perempuan, lahir di Medan pada tanggal 20-07-1991, Kebangsaan : Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat: Jalan Kartama Perum Royal Residence, RT/RW : 005/007, Kel/Desa Maharatu, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Redyanto Sidi, S.H., M.H, dan Novri Andi Akbar, S.H , Para Advokat yang berkantor di pada KANTOR ADVOKAT Dr. REDYANTO SIDI, S.H., M.H & PARTNERS, berdomisili di Jalan Menteng VII/Perumahan Menteng Indah Blok B1 Nomor 31 Kel. Medan Tenggara, Kec. Medan Denai, Kota Medan 20228, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Mei Tjui Alias Erna, Umur 63 Tahun, Agama Budha, Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di Jalan Selam VII No. 8, Kelurahan Tegal B Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara. Namun berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Sekarang Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya tetapi masih didalam domisili Wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tempat kedudukan Perbarakan, Kecamatan Merbau, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Puteri Rayhan Natasha Siregar, S.H., M.Kn., Herlan Murtiyanto, A.Md., Mohammad Lizardy, S.P., S.SiT., M.Si., Andri Anata Lubis, S.H., Lusi Austine Debora Sinaga, S.Sos., Irena Revin, S.H., Agustinus Yosef Tungga, S.E., Zainuddin, Yudi Taji Dwiyanto Panjaitan, S.H., Okki Hariyadi, S.H., Budi Brendan Simamora, S.Sos., Dara Nofrida Yanti, S.Sei. yang berkantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Jalan Karya Utama

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Perkantoran Pemkab Lubuk Pakam Propinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Februari 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Lubuk Pakam pada hari Senin tanggal 06 Maret 2023 Nomor W2.U4/301/Hkm.00/III/2023, selanjutnya disebut sebagai

Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 20 Januari 2023 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2013 antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat), dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Nazaruddin.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Dharma Sumiarta.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Abdul Hakim.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Yuli Rahmawati.
2. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat telah disepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 35.000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) untuk sebidang tanah yang berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 912 tersebut dengan cara 2 (dua) kali pembayaran oleh Penggugat;
3. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2013 Tergugat telah menerima uang dari Penggugat untuk pembayaran pertama sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah), dan kemudian pada tanggal 22 Oktober 2013 untuk pembayaran kedua sebesar Rp.33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) yang masing-masing dituangkan dalam kwitansi jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), untuk selanjutnya setelah pelunasan Tergugat menyerahkan aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 912 sebagaimana disebutkan di atas kepada Penggugat selaku

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli, untuk kemudian beralih kepemilikan yang sah atas sebidang tanah tersebut dengan jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;

4. Bahwa selanjutnya Penggugat telah menerima dan menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) sampai dengan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Medan saat ini;

5. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat selesai dan beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 912 dari Tergugat kepada Penggugat dengan jual beli, namun Penggugat tidak langsung pindah namakan atau balik namakan dari semula atas nama Tergugat sebagaimana dalam alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 912 ke nama Penggugat di Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Ic. Turut Tergugat), dikarenakan ketidak tahuan dan kelalaian serta ketidak pahaman oleh Penggugat dalam jual beli antara dengan Tergugat yang terjadi pada tahun 2013 secara dibawah tangan;

6. Bahwa pada tahun 2022 Penggugat bermaksud untuk membaliknamakna alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 912 dari atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) ke atas nama Penggugat, namun ditolak dan atau tidak bisa oleh Turut Tergugat (Ic. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang) dikarenakan Tergugat dengan Penggugat kurang administrasi jual beli sehingga untuk membuat baliknamakan Sertifikat tersebut Penggugat harus menemui Tergugat untuk menyelesaikan Jual beli antara Tergugat dengan Penggugat;

7. Bahwa setelah Penggugat berupaya dan berusaha untuk mencari dimana tempat tinggal dan alamat keberadaan Tergugat tinggal, ternyata Tergugat tidak bertempat tinggal lagi sesuai alamat dengan identitasnya (KTP), sehingga Penggugat diberikan solusi jalan yang terbaik untuk mengajukan gugatan Pengesahan Jual Beli sebagai dasar untuk balik nama dan atau peralihan hak di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;

8. Bahwa Penggugat sudah menanyakan dan mencari dimana keberadaan Tergugat kepada aparaturnya Kepling, Kelurahan setempat, ternyata Tergugat dahulunya bertempat tinggal di Jalan Selam VII No. 8, Kelurahan Tegal B Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara, namun

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

Disclaimer

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



sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggal Tergugat yang pasti masih berada di wilayah Republik Indonesia;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara Aquo untuk diberikan hak/izin kepada Penggugat untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) tersebut menjadi atas nama Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memanggil para pihak dalam perkara ini guna diperiksa dalam sebuah persidangan serta menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual Beli tanah beserta bangunan rumah berdasarkan Kwitansi Tanggal 20 Oktober 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) dan Kwitansi tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) yang terletak di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Nazaruddin
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Dharma Sumiarta
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Abdul Hakim
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Yuli Rahmawati.
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) tersebut menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini

Atau:

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*):

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Dr. Redyanto Sidi, S.H., M.H, dan Novri Andi Akbar, S.H, Para Advokat yang berkantor di pada KANTOR ADVOKAT Dr. REDYANTO SIDI, S.H., M.H & PARTNERS, berdomisili di Jalan Menteng VII/ Perumahan Menteng Indah Blok B1 Nomor 31 Kel. Medan Tenggara, Kec. Medan Denai, Kota Medan 20228, Propinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Januari 2023 dan Turut Tergugat hadir Kuasanya Puteri Rayhan Natasha Siregar, S.H., M.Kn., Herlan Murtiyanto, A.Md., Mohammad Lizardy, S.P., S.SiT., M.Si., Andri Anata Lubis, S.H., Lusi Austine Debora Sinaga, S.Sos., Irena Revin, S.H., Agustinus Yosef Tungga, S.E., Zainuddin, Yudi Taji Dwiyanto Panjaitan, S.H., Okki Hariyadi, S.H., Budi Brendan Simamora, S.Sos., Dara Nofrida Yanti, S.Sei. yang berkantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Jalan Karya Utama Komplek Perkantoran Pemkab Lubuk Pakam Propinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Februari 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Lubuk Pakam pada hari Senin tanggal 06 Maret 2023 Nomor W2.U4/301/Hkm.00/III/2023;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan Relas panggilan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp, yang telah dikirimkan oleh Jurusita pada tanggal 26 Januari 2023, tanggal 20 Februari 2023, tanggal 21 Maret 2023, tanggal 22 Mei 2023, dan tanggal 23 Juni 2023, yang telah dikirimkan melalui Panggilan Delegasi dan Panggilan Umum akan tetapi Tergugat tidak hadir ataupun menyuruh kuasanya yang sah untuk itu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum dalam Pasal 146 RBg, Majelis Hakim berpendapat bahwa risalah panggilan yang dilaksanakan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah dilaksanakan secara sah dan patut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang (sebagaimana dalam bukti Relas panggilan sidang dalam perkara ini) maka Persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ade Zulfina Sari, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana oleh Penggugat telah terjadi Perubahan Alamat Tergugat yang semula tertulis Jalan Selam VII No. 8, Kelurahan Tegal B Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara Jalan Selam VII No. 8, Kelurahan Tegal B Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara. Menjadi Jalan Selam VII No. 8, Kelurahan Tegal B Mandala I, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan, Sumatera Utara. Namun berdasarkan Relas Panggilan Kepada Tergugat Sekarang Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya tetapi masih didalam domisili Wilayah Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat 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 Gugatan Error in Persona**
 - a. Bahwa mencermati seluruh dalil Penggugat tidak ada satupun yang menguraikan hubungan hukum antara Turut Tergugat dengan Penggugat **sehingga sangat tidak beralasan Turut Tergugat ditarik menjadi pihak dalam perkara ini;**

Bahwa argumentasi tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa **“gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”**.
Dengan demikian sudah sepatutnya dan selayaknya Turut Tergugat dikeluarkan dalam perkara ini karena tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan Turut Tergugat.
 - b. 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 :

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam gugatannya pada halaman 2, Penggugat mengajukan gugatan terhadap **Kantor Badan Pertanahan Nasional 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;
- 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

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

Disclaimer

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

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



mengubah identitas maka gugatan penggugat telah melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil sehingga cukup dasar dan beralasan untuk menyatakan gugatan *error in persona*. Oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***).

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa setelah mencermati seluruh posita dan petitum Penggugat yang tidak ada satupun menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat maka Turut Tergugat tidak menanggapinya lebih lanjut;
3. Bahwa objek perkara *a quo* berdasarkan data-data yang ada pada Kantor Turut Tergugat yaitu sebagai berikut :
 - Bahwa Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 911/Medan Krio, terakhir terdaftar atas nama Yuli Rahmawati yang diterbitkan pada tanggal 21 Oktober 2004 terletak di Desa Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara seluas 105 M², dengan Surat Ukur Nomor 876/Medan Krio/2004 tanggal 8 Oktober 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

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pengaturan Pertanahan;

5. 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 911/Medan Krio terakhir terdaftar atas nama Yuli Rahmawati yang diterbitkan pada tanggal 21 Oktober 2004 terletak di Desa Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 105 M² (seratus lima Meter Persegi) telah sesuai dengan tata cara dan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 911/Desa Medan Krio terakhir terdaftar atas nama Yuli Rahmawati, yang diterbitkan tanggal 21 Oktober 2004, terletak di Desa Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, seluas 105 M², dengan Surat Ukur Nomor 876/Medan Krio/2004 tanggal 8 Oktober 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 tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 10 Agustus 2023 secara elektronik dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 24 Agustus 2023 secara elektronik;

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

1. Fotocopy Kwitansi Panjar tanggal 20 Oktober 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) untuk Pembelian sebidang Tanah di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mei Tjui, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-1;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



2. Fotocopy Kwitansi Pelunasan tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) untuk Pembelian sebidang Tanah di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mei Tjuiyang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda.....P-2;

3. Fotocopy 1 (satu) Bundel Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Setipikat Hak Milik No. 912 atas Mei Tjui yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 1271045807600002 atas nama Mei Tjui Alias Erna yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 1271206007910004 atas nama Juli Andrian yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya Kecuali Bukti P-4 berupa Fotocopy dari Fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi MUHAMMAD RADJIF TANJUNG, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi merupakan teman satu kantor Penggugat
- Bahwa yang akan saksi jelaskan perihal saksi yang mengenalkan Penggugat dengan Tergugat untuk membeli tanah objek perkara dimana awal mulanya saat saksi sedang berada dirumah teman saksi datang ibu-ibu yang ingin menggadaikan tanah objek perkara kemudian setelah saksi tanya sama punya tanya ternyata mau dijual terus saksi coba tanya kepada temannya yaitu Penggugat untuk membeli tanah tersebut
- Bahwa lokasi objek perkara tersebut berada di jalan Asahan Desa Medan Krio Gang Paling Ujung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal tidak jauh dari objek tanah yang dibeli Penggugat
- Bahwa penggugat ada melihat objek perkara sebelum penggugat membeli tanah objek perkara tersebut
- Bahwa pada saat itu objek perkara masih berupa tanah kosong yang diatasnya ada lahan ubi dan pisang dan belum ada bangunan diatasnya
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Tergugat seharga 35 Juta rupiah
- Bahwa penggugat mengajukan Gugatan kepada tergugat karena pada akhir bulan desember 2022 Penggugat minta tolong kepada saksi untuk tanahnya yang udah dibeli agar dibalik namanya, ternyata setelah saksi dan abang sepupunya ke notaris, notaris mengatakan proses balik namanya mana, dan saksi tidak mengerti, dan bertanya Cuma ada kwitansi tetapi notaris bilang Akta jual belinya mana dan saksi bersama abang sepupunya tidak ada, dan menanyakan solusi, notaris menyarankan ke BPN deli serdang untuk prosedur balik nama dan saat di BPN penggugat diarahkan untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah di pengadilan agar dapat melengkapi administrasi guna melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut
- Bahwa penggugat dan saksi sudah mencari keberadaan Tergugat berdasarkan KTP Tergugat, namun tergugat sudah tidak berada di Alamat tersebut lagi, sehingga penggugat tidak tahu dimana keberadaan tergugat
- Bahwa saksi tidak mengetahui nomor sertifikat tanah tersebut, saksi hanya melihat sampul sertifikatnya saja namun tidak detail
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah dan saksi mengatakan duhulu tahun 2013 lokasi tanah tersebut belum begitu rame yang ada rumah diujung dan belakangnya tanah kosong, depan tanah kosong
- Bahwa ukuran tanah tersebut kurang lebih 7 x 15 (luas 105 M2
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi karena penggugat tertarik untuk membeli tanah tersebut dan juga identitas Ktp tergugat dengan sertifikat tanah tersebut sesuai sehingga penggugat membeli tanah tersebut;

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

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi merupakan abang sepupu Penggugat;
- Bahwa lokasi objek perkara tersebut berada di jalan Asahan Desa Medan Krio Gang Paling Ujung;
- Bahwa Saksi tinggal tidak jauh dari objek tanah yang dibeli Penggugat
- Bahwa penggugat ada melihat objek perkara sebelum penggugat membeli tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa pada saat itu objek perkara masih berupa tanah kosong yang diatasnya ada lahan ubi dan pisang dan belum ada bangunan diatasnya
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Tergugat seharga 35 Juta rupiah
- Bahwa saksi melihat proses pembayaran tanah tersebut dimana saat waktu pelunasan saksi di ajak oleh Penggugat untuk ikut dalam transaksi jual beli dirumah Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembayaran tanah tersebut yakni sekitar tanggal 20 Oktober 2013 pembayaran panjar sebesar Rp. 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) dan kwitansi pelunasan tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah);
- Bahwa penggugat mengajukan Gugatan kepada tergugat karena ada niat Penggugat sekitar bulan desember 2022 untuk membaliknamakan ke nama Penggugat, lalu Penggugat menyuruh bersama temannya yaitu radjif untuk membalik namakan sertifikatnya dan pergi ke kantor notaris untuk membaliknamakan sertifikat hak milik tersebut lalu notaris meminta proses legalitas jual belinya (AJB) namun agar menyarankan ke kantor BPN deli serdang untuk meminta solusi agar dibaliknamakan sertifikat tersebut, namun dijawab BPN deli serdang untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah di pengadilan agar dapat melengkapi administrasi guna melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa penggugat dan saksi sudah mencari keberadaan Tergugat berdasarkan KTP Tergugat, namun tergugat sudah tidak berada di Alamat tersebut lagi, sehingga penggugat tidak tahu dimana keberadaan tergugat;
- Bahwa saksi pernah kelokasi objek perkara dimana saksi yang selalu membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah dan saksi mengatakan duhulu tahun 2013 lokasi tanah tersebut belum begitu rame

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

Disclaimer

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



yang ada rumah diujung dan belakangnya tanah kosong, depan tanah kosong;

- Bahwa ukuran tanah tersebut kurang lebih 7 x 15 (luas 105 M2);
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi karena penggugat tertarik untuk membeli tanah tersebut dan juga identitas Ktp tergugat dengan sertifikat tanah tersebut sesuai sehingga penggugat membeli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

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

- Fotokopi Surat Ukur Nomor : 876/Desa Medan Krio/2004 tanggal 8 Oktober 2004 seluas 105 M2, yang telah diteliti dan diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda TT-1;

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi-saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahuinya 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 Setempat (**plaatsopneming**) pada hari Jumat tanggal 13 Oktober 2023 yang dilakukan oleh Majelis Hakim dan dibantu oleh Wanni Mushlihah Harahap, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat dan Kuasanya dan Kuasa Turut Tergugat serta Aparat Desa Medan Krio, untuk selengkapny hasil Pemeriksaan Setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Konklusi (Kesimpulan) nya pada persidangan tanggal 09 November 2023 secara elektronik;

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

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;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa eksepsi secara umum berarti pengecualian. Akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan. Bisa juga berarti pembelaan yang diajukan Tergugat terhadap materi pokok gugatan Penggugat yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga tidak dapat diterima. Dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara.

Menimbang, bahwa adapun eksepsi dapat diajukan oleh Tergugat pada saat menjawab surat gugatan Penggugat pada sidang pertama setelah gagalnya proses mediasi yang difasilitasi oleh Pengadilan tingkat pertama.

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata dalam mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri perlunya persiapan awal dalam pengumpulan data, alat bukti dan informasi sangatlah penting untuk menentukan Penggugat dan Tergugat sebelum mengajukan gugatan oleh karena persiapan ini berupa pengumpulan alat bukti dan strategi persidangan ini untuk meminimalisir kesalahan cacat formil atau eror in persona.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt.2005 adalah karena dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan 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, maka menurut Majelis hakim eksepsi haruslah dinyatakan ditolak.

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai mana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 orang dan bukti surat sebanyak P-1 sampai dengan P-5.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut akan tetapi tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sehingga dianggap Tergugat tidak menggunakan haknya

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk mendukung jawabannya telah mengajukan bukti surat T1-1 dan tidak ada saksi.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil -dalil gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. apakah tanah sengketa milik Penggugat atau tidak ?
2. apakah tanah tersebut sudah balik nama ?

Menimbang, bahwa atas pokok permasalahan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan dan bantahan Tergugat terhadap dalil gugatan Penggugat maka sesuai dengan pasal 283 Rbg kepada Penggugat dibebankan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil -dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan pasal 283 Rbg kepada Penggugat dibebankan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil -dalil gugatannya namun untuk efektif dan efisiennya Putusan ini dalam menjawab pokok permasalahan di atas , majelis akan mempertimbangkan bukti bukti yang diajukan kedua belah pihak yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan secara berimbang berikut ini :

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Kwitansi Panjar tanggal 20 Oktober 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) untuk Pembelian sebidang Tanah di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mei Tjui

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa Fotocopy Kwitansi Pelunasan tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) untuk Pembelian sebidang Tanah di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 912 atas nama Mei Tjui

Menimbang, bahwa bukti P-3 yakni fotocopy 1 (satu) Bundel Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Setipikat Hak Milik No. 912 atas Mei Tjui

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 1271045807600002 atas nama Mei Tjui Alias Erna

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 1271206007910004 atas nama Juli Andriani

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi Penggugat yang bernama MUHAMMAD RADJIF TANJUNG, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: perihal saksi yang mengenalkan Penggugat dengan Tergugat untuk membeli tanah objek perkara dimana awal mulanya saat saksi sedang berada dirumah teman saksi datang ibu-ibu yang ingin menggadaikan tanah objek perkara kemudian setelah saksi tanya sama punya tanya ternyata mau dijual terus saksi coba tanya kepada temannya yaitu Penggugat untuk membeli tanah tersebut yang berada di jalan Asahan Desa Medan Krio Gang Paling Ujung dan penggugat ada melihat objek perkara sebelum penggugat membeli tanah objek perkara berupa tanah kosong yang diatasnya ada lahan ubi dan pisang dan belum ada bangunan diatasnya. Bahwa tanah tersebut dijual oleh Tergugat seharga 35 Juta rupiah. Kemudian Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat karena pada akhir bulan desember 2022 Penggugat minta tolong kepada saksi untuk tanahnya yang udah dibeli agar dibalik namanya, ternyata setelah saksi dan abang sepupunya ke notaris, notaris mengatakan proses balik namanya mana, dan saksi tidak mengerti, dan bertanya Cuma ada kwitansi tetapi notaris bilang Akta jual belinya mana dan saksi bersama abang sepupunya tidak ada, dan menanyakan solusi, notaris menyarankan ke BPN deli serdang untuk prosedur balik nama dan saat di BPN penggugat diarahkan untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah di pengadilan agar dapat melengkapi administrasi guna melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut namun penggugat dan saksi sudah mencari keberadaan Tergugat berdasarkan KTP Tergugat, namun tergugat sudah tidak berada di Alamat tersebut lagi, sehingga penggugat tidak tahu dimana keberadaan tergugat . Selanjutnya saksi tidak mengetahui batas-batas tanah dan saksi mengatakan dahulu tahun 2013 lokasi tanah tersebut belum begitu rame yang ada rumah diujung dan belakangnya tanah kosong, depan tanah kosong dengan ukuran tanah tersebut kurang lebih 7 x 15 (luas 105 M2)

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi ARIF, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut: lokasi objek perkara tersebut berada di jalan Asahan Desa Medan Krio Gang Paling Ujung, penggugat ada melihat objek perkara sebelum penggugat membeli tanah objek perkara tersebut, dan pada saat itu objek perkara masih berupa tanah kosong yang diatasnya ada lahan ubi dan pisang dan belum ada bangunan diatasnya, tanah tersebut dijual oleh Tergugat seharga 35 Juta rupiah kemudian saksi melihat proses

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tanah tersebut dimana saat waktu pelunasan saksi di ajak oleh Penggugat untuk ikut dalam transaksi jual beli dirumah Tergugat, dan saksi pernah melihat kwitansi pembayaran tanah tersebut yakni sekitar tanggal 20 Oktober 2013 pembayaran panjar sebesar Rp. 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) dan kwitansi pelunasan tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah); Serta penggugat mengajukan gugatan kepada tergugat karena ada niat Penggugat sekitar bulan desember 2022 untuk membaliknamakan ke nama Penggugat, lalu Penggugat menyuruh bersama temannya yaitu radjif untuk membalik namakan sertifikatnya dan pergi ke kantor notaris untuk membaliknamakan sertifikat hak milik tersebut lalu notaris meminta proses legalitas jual belinya (AJB) namun agar menyarankan ke kantor BPN deli serdang untuk meminta solusi agar dibaliknamakan sertifikat tersebut, namun dijawab BPN deli serdang untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah di pengadilan agar dapat melengkapi administrasi guna melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut; Akan tetapi penggugat dan saksi sudah mencari keberadaan Tergugat berdasarkan KTP Tergugat, namun tergugat sudah tidak berada di Alamat tersebut lagi, sehingga penggugat tidak tahu dimana keberadaan tergugat; Dan saksi pernah kelokasi objek perkara dimana saksi yang selalu membersihkan tanah tersebut; Namun saksi tidak mengetahui batas-batas tanah dan saksi mengatakan duhulu tahun 2013 lokasi tanah tersebut belum begitu rame yang ada rumah diujung dan belakangnya tanah kosong, depan tanah kosong; Juga ukuran tanah tersebut kurang lebih 7 x 15 (luas 105 M2);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa Fotokopi Surat Ukur Nomor : 876/Desa Medan Krio/2004 tanggal 8 Oktober 2004 seluas 105 M2

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat turut tergugat ini adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah ,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat Penggugat dan bukti surat Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang berupa Sertifikat P-3 di atas jelas tergambar surat bukti tersebut secara lahirnya tampak sebagai akta otentik karena dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu sesuai dengan format yang ditentukan sehingga membuktikan adanya kebenaran mengenai bukti tersebut yakni pembuktian lahir dan kekuatan pembuktian formil namun apakah bukti tersebut memiliki pembuktian material ?

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1870 KUH Perdata dan pasal 285 Rbg , yang menyatakan bahwa "akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (terkuat) tentang apa yang termuat di dalamnya , "Sempurna dalam arti Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara berdasarkan alat bukti akta otentik. Mengikat dalam arti Hakim terikat dengan alat bukti otentik, adalah dengan membuktikan adanya cacat hukum dalam pembuatan akta tersebut dan oleh karena yang didalilkan Penggugat adalah objek sengketa yang dilekati suatu akta otentik

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dihubungkan dengan bukti surat, dan keterangan saksi, mak Majelis berpendapat bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati jual beli dalam perkara ini bahwa jual beli dalam perkara ini jual beli yang dilakukan di bawah tangan artinya jual beli tersebut dilakukan oleh penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli tersebut

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi – saksi Penggugat bahwa benar saat itu objek perkara masih berupa tanah kosong yang diatasnya ada lahan ubi dan pisang dan belum ada bangunan diatasnya dihubungkan dengan bukti surat P-1 dan bukti surat P-2

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah terperkara antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak disangkal oleh saksi – saksi Penggugat dan dibenarkan maka jual beli tersebut adalah sah

Menimbang, bahwa dalam perkara ini saksi -saksi Penggugat mengetahui bahwa Penggugat menguasai tanah terperkara dan saksi – saksi yang mengetahui kepemilikan tanah terperkara tersebut sudah beralih ke Penggugat akan tetapi Sertifikat tersebut masih atas nama Tergugat dan Penggugat berniat ingin balik nama Sertifikat tersebut menjadi nama Penggugat akan tetapi

Menimbang, bahwa Bahwa penggugat mengajukan Gugatan kepada tergugat karena pada akhir bulan desember 2022 Penggugat minta tolong kepada saksi untuk tanahnya yang udah dibeli agar dibalik namakan, ternyata setelah saksi dan abang sepupunya ke notaris, notaris mengatakan proses balik namanya mana, dan saksi tidak mengerti, dan bertanya Cuma ada kwitansi tetapi notaris bilang Akta jual belinya mana dan saksi bersama abang sepupunya tidak ada, dan menanyakan solusi, notaris menyarankan ke BPN

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

deli serdang untuk prosedur balik nama dan saat di BPN penggugat diarahkan untuk mengajukan gugatan pengesahan jual beli tanah di pengadilan agar dapat melengkapi administrasi guna melakukan balik nama pada sertifikat tanah tersebut

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum – petitum berikut ini :

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 1 yakni Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, karena berkaitan dengan petitum berikutnya sehingga akan dipertimbangkan kemudian.

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 2 yakni Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa terhadap alat- alat bukti dari Penggugat telah dipertimbangkan di pembuktian dan pembuktian Penggugat tersebut telah dapat mendukung dalil – dalil gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap petitum 3 yakni Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah beserta bangunan rumah berdasarkan kwitansi tanggal 20 Oktober 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) dan Kwitansi tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) yang terletak di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Nazaruddin
- Sebelah Timur berbatasan dengan Dharma Sumiarta
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Abdul Hakim
- Sebelah Barat berbatasan dengan Yuli Rahmawati.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dan telah dibuktikan dengan bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 dan didukung oleh saksi – saksi Penggugat sehingga, petitum ini dapatlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa "Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Mie Tjui

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Alias Erna (Ic. Tergugat) tersebut menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, maka Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut : Oleh karena Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Tergugat dan Tergugat telah memberikan Sertikat tersebut kepada Penggugat, akan tetapi menurut saksi – saksi Penggugat menerangkan Tergugat sudah tidak Bahwa penggugat dan saksi sudah mencari keberadaan Tergugat berdasarkan KTP Tergugat, namun tergugat sudah tidak berada di Alamat tersebut lagi, sehingga penggugat tidak tahu dimana keberadaan tergugat dan Penggugat berkeinginan untuk balik nama Sertifikat tersebut sehingga petitum ini dapatlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, oleh karena pihak Tergugat berada di pihak yang kalah maka petitum ini dapatlah dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum 1, oleh karena seluruh petitum telah dikabulkan, maka gugatan ini dikabulkan untuk seluruhnya.

Mengingat dan memperhatikan pasal 283 Rbg dan peraturan yang berkenaan dengan perkara ini .

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli tanah beserta bangunan rumah berdasarkan Kwitansi Tanggal 20 Oktober 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) dan Kwitansi tanggal 22 Oktober 2013 sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah) yang terletak di Jalan Asahan, Desa/Kelurahan Medan Krio, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, berukuran seluas 105 M2 (Seratus Lima Meter Persegi), sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (Ic. Tergugat) dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Nazaruddin
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Dharma Sumiarta

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Abdul Hakim
- Sebelah Barat berbatasan dengan Yuli Rahmawati.

4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan hak/ijin untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 912 atas nama Mie Tjui Alias Erna (lc. Tergugat) tersebut menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang ;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 3.742.000 (tiga juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin tanggal 11 Desember 2023 oleh kami, Maria Soraya Murniaty Br. Sitinjak, S.H., sebagai Hakim Ketua , David Sidik H. Simaremare, S.H. dan Morailam Purba, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 20 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Wanni Mushlihah Harahap, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

David Sidik H. Simaremare, S.H

Maria Soraya Murniaty Br. Sitinjak, S.H.

Morailam Purba, S.H.

Panitera Pengganti

Wanni Mushlihah Harahap, S.H.,M.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Lbp



Perincian biaya perkara :

- Pendaftaran : Rp 30.000
- ATK : Rp 100.000
- PNBP Legalisasi Kuasa : Rp 10.000
- Panggilan : Rp 1.832.000
- Pemeriksaan setempat : Rp 1.750.000
- Materai : Rp 10.000
- Redaksi : Rp 10.000

Rp 3.742.000

(tiga juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah)