



PUTUSAN

Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DESI ARIANI, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/tanggal lahir di Padang 07 Desember 1977, Umur \pm 46 Tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Status Perkawinan Kawin, Pendidikan Terakhir SMA beralamat di Jalan Teri No. 16, RT. 005 / RW. 004, Kel. Rimbo Kaluang, Kec. Padang Barat, Dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasa kepada 1. Septi Ernita, S.H., C.Med. 2. Zainiati, S.H., M.H. 3. Herlina, S.H. Kesemuanya Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat/Pengacara di Kantor **SEA LAW FIRM & ASSOCIATES** Jalan Bambu No. 5 Ujung Gurun Kota Padang. Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 03 Oktober 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 14 November 2023 di bawah No : 997/PF.Pdt/11/2023/PN Pdg, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. Zulkani Gani**, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat dahulu di Purus Baru I 4 B Padang, sekarang tidak diketahui alamatnya, sebagai Tergugat I;
- 2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang**, beralamat di Jalan Ujung Gurun No. 1, Kota Padang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Meta Hariati, S.H., dkk. Pegawai kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang berdasarkan Surat Kuasa khusus nomor 2427/SK-13.71.600.13/XII/2023 tanggal 29 Desember 2023 dan Surat Tugas Nomor 2428/ST-13.71.600.13/XII/2023 tanggal 29 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 6 Februari 2024 di bawah No:107/PF.Pdt/2/2024/PN Pdg, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 14 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 14 November 2023 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT memiliki 1 (satu) bidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Juanda Dalam Gang Gempur RT. 01 / RW. 04, Kel. Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat, Kota Padang, seluas \pm 188 M2, adapun batas sepadannya adalah sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Dahliar.
- Selatan berbatas dengan Jalan Gempur.
- Timur berbatas dengan Tanah milik Nurridas.
- Barat berbatas dengan Tanah milik Yasir Hidayat.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Perkara;

2. Bahwa tanah objek perkara mana Penggugat peroleh dari jual beli, sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanggal 23 Juni tahun 2020. Objek perkara mana Penggugat beli seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Penjual (Devianti Wisra);
3. Bahwa sesuai dengan surat bukti yang ada pada Penggugat, dahulunya tanah objek perkara berasal dari jual beli orang tua si Penjual (Devianti Wisra) yang bernama Sabir S.P dengan Sjafei dengan cara membayar ganti rugi berupa uang kepada Sjafei pada tgl 28 Nopember 1972 dan setelah itu langsung objek perkara didirikan bangunan Rumah oleh SABIR S.P (Ayah Penjual / DEVIANTI WISRA), karena Zulkani Gani hanya dipakai nama saja dalam surat keterangan ganti rugi dimaksud;
4. Bahwa sebabnya Penggugat tidak menarik si Penjual (DEVIANTI WISRA) sebagai pihak dalam perkara ini, karena Penjual tidak ada melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat, dan malahan Penjual ada ikut mendukung Penggugat dalam mendaftarkan tanah objek perkara ke pada TERGUGAT 2.
5. Bahwa karena tanah dan rumah objek perkara telah Penggugat beli secara sah dari DEVIANTI WISRA pada tanggal 23 bulan Juni tahun 2020,

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



sehingga objek perkara sejak tahun 2020 Penggugat yang menguasainya sampai dengan sekarang dan setelah terjadi perjanjian jual beli maka Penggugat dibantu oleh penjual (DEVIANTI WISRA) mengurus semua alas hak atas tanah objek perkara, sehingga terbitlah surat alas hak atas objek perkara atas nama Penggugat selaku Pembeli, yakni berupa :

- a. Surat pernyataan penguasaan fisik Bidang tanah (Tanah Negara) tanggal 20 Juli 2020.
 - b. Surat keterangan Lurah Nomor : 147.20/KFB/II/2020 tgl 21 Juli 2020, karenanya berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat berwenang mengajukan surat gugatan dalam perkara aquo
6. Bahwa untuk membuktikan Tergugat 1 tidaklah berhak atas tanah objek perkara adalah :
- a. Sejak Tanah Objek perkara dibeli oleh SABIR, S.P (ayah Penjual), maka diatas tanah objek perkara didirikan satu bangunan rumah oleh Sabir, S.P (Ayah Penjual), tanpa ada sanggahan dari ZULKANI GANI (TERGUGAT 1).
 - b. Dibuktikan dengan adanya surat pernyataan dari DEVIANTI WISRA (Penjual) yang merupakan anak dari SABIR, S.P.
7. Bahwa akan tetapi pada saat Penggugat ingin mendaftarkan tanah objek perkara pada TERGUGAT 2, TERGUGAT 2 tidak bersedia memproses permohonan Penggugat dikarenakan ada nama TERGUGAT 1 dalam surat keterangan ganti rugi tanah objek perkara, karena itulah Penggugat mengajukan surat gugatan terhadap Para TERGUGAT di Pengadilan Negeri Padang dalam perkara aquo guna mendapat kepastian hukum atas objek perkara, agar Penggugat diberi hak oleh Majelis Hakim untuk melanjutkan proses permohonan pendaftaran hak atas tanah objek perkara;
8. Bahwa sebelum surat gugatan ini Penggugat daftarkan ke Pengadilan Negeri Padang, maka Penggugat telah melayangkan Somasi pada Tergugat 1 lewat Pos, namun surat Somasi Penggugat tersebut dikembalikan oleh Pos dengan alasan Alamat tidak dikenal;
9. Bahwa berdasarkan semua uraian tersebut diatas karena objek perkara telah dibeli oleh Penggugat secara dibawah tangan kepada penjual / anak SABIR S.P, sehingga beralasan hukum jika Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT 2 memproses permohonan sertifikat yang diajukan oleh Penggugat pada Tergugat 2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa karena gugatan ini PENGUGAT ajukan telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat 1 Rbg, PENGUGAT mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta, meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Padang Kelas I A sudi kiranya memanggil Kami kedua belah pihak yang berperkara pada suatu hari yang akan ditentukan untuk datang menghadiri persidangan dalam perkara aquo dan kemudian agar berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat berwenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara aquo;
3. Menyatakan sah surat keterangan Ganti Rugi Peladangan tgl 28 Nopember 1972;
4. Menyatakan sah objek perkara milik Penuh Sabir S.P (Ayah Penjual DEVIANTI WISRA) yang diperolehnya dari jual beli dengan cara ganti rugi;
5. Menyatakan TERGUGAT 1 orang yang tidak berhak atas tanah objek perkara dikarenakan tercantumnya namanya dalam surat keterangan ganti rugi tgl 28 Nopember 1972 hanya dipakai nama saja;
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat pernyataan tgl 31 Oktober 2023;
7. Menyatakan sah surat perjanjian jual beli atas objek perkara tanggal 23 Juni tahun 2020;
8. Menghukum Tergugat 2 untuk memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah objek perkara keatas nama Penggugat;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

Apabila Ketua dan Majelis Hakim berpendapat lain, maka PENGUGAT mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang Kuasa Hukumnya yaitu 1. Septi Ernita, S.H., C.Med., 2. Zainiati, S.H., M.H., 3. HERLINA, S.H. dan Tergugat 1 tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan yang sah, Tergugat 2 datang Kuasa Hukumnya yaitu 1.

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meta Hariati, S.H., dkk Pegawai kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang selaku kuasa dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Padang.

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 Emria Fitriani, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Mei 2024, 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 Tergugat 2 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

a. Eksepsi *Error in objecto*

- Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat posita 1, yang menjadi objek perkara yaitu satu bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Juanda Dalam Gang Gempur RT.01/RW.04, Kel. Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat seluas $\pm 188 \text{ m}^2$;
- Bahwa Penggugat tidak ada menerangkan secara jelas nomor hak atas objek perkara dan nomor berkas jika sudah terdaftar, oleh karena itu kami selaku Tergugat 2 tidak bisa menelusuri objek perkara yang dimaksud Penggugat, karenanya haruslah dinyatakan objek gugatan tidak jelas atau kabur (*Error in objecto*).

b. Eksepsi *Error in persona*

- Bahwa Penggugat belum sewajarnya menjadikan Badan Pertanahan Nasional Kota Padang ke dalam para pihak yang berperkara, karena jika dilihat dari dalil gugatan Penggugat, objek perkara belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (Tergugat 2), maka haruslah dinyatakan gugatan *Error in persona*.

c. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat, objek perkara diperoleh oleh Penggugat dari jual beli dengan Devianti wisra.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka patutlah Devianti Wisra untuk ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini, bahwa karena Devianti Wisra (penjual) tidak dijadikan dalam perkara *a quo*, maka gugatan harus dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



II. Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa apa yang telah Tergugat 2 sampaikan dalam Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan Jawaban dalam pokok perkara ini ;
- Bahwa Tergugat 2 menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat 2, kecuali hal-hal yang dinyatakan tegas dalam Jawaban ini ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ;

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat 2 seluruhnya ;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat 2 mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana yang tercantum dalam berita acara dan tercantum dalam berita acara.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Para penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy surat Konfirmasi dari kuasa hukum Penggugat yang ditujukan pada Tergugat 1 tanggal 11 Oktober 2023, surat mana Penggugat kirim lewat Pos. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-1.
2. Fotocopy surat Somasi dari kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan pada Tergugat 1 tgl 17 Oktober 2023, surat mana Penggugat kirim lewat Pos. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-2.
3. Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tgl 23 Juni 2020. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-3.
4. Fotocopy surat Keterangan Ahli Waris yang telah di registrasi oleh lurah Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat tgl 25 – 10 – 2021. Surat bukti mana

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-4.

5. Fotocopy surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Tanah Negara) tanggal 20 Juli 2020. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-5.
6. Fotocopy surat Keterangan Lurah Flamboyan Baru Nomor : 147.20/KFB/VII/202 tanggal 21 Juli 2020. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-6.
7. Fotocopy Legalisir Gambar Situasi Keterangan Rencana Kota tentang Peruntukkan ruang kota, tgl 30 September 2020. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-7.
8. Fotocopy Legalisir surat Keputusan Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang No. 697/DPUPR/KRK-PRK/09/2020 tentang Keterangan Rencana Kota Peruntukkan Ruang Kota, tgl 30 September 2020. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-8.
9. Fotocopy surat pernyataan dari DEVIANTI WISRA anak dari SABIR S.P tgl 31 Oktober 2023. Surat bukti ini telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-9.
10. Fotocopy surat Keterangan Ganti Rugi Peladangan, tgl 28 Nopember 1972. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-10.
11. Fotocopy surat Keterangan Kematian atas nama SABIR, S.P dari Lurah Flamboyan Baru, tgl 25 Oktober 2021. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-11.
12. Fotocopy legalisir surat Kematian atas nama WIRDAYATI dari Lurah Flamboyan Baru tgl 11 Oktober 2004. Surat bukti mana telah diberi materai yang cukup, untuk selanjutnya mohon diberi tanda dengan P-12.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu :

1. Saksi Devianti Wisra, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi Menerangkan bahwa Saksi tidak kenal dengan Zulkani Gani, tapi hanya kenal nama saja karena ada namanya dalam surat ganti rugi tanah yang diperkarakan sesuai surat bukti P-10;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Sabir, S.P yang merupakan ayah saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui apa yang sedang di perkarakan, dan objek perkara yang berada di Jln. Juanda Dalam Gang Gempur No. 45 E, RT. 01 / RW. 04, Kel. Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat Padang, dengan luas kurang lebih 188 meter;
- Bahwa Saksi mengetahui dimana batas-batas tanah tersebut, sebelah Utara berbatasan dengan Dahliar, Selatan dengan Jalan Gempur, Timur berbatas dengan tanah milik Nuridas dan Barat berbatasan dengan tanah milik Yasir Hidayat;
- Bahwa Saksi mengetahui asal tanah yang menjadi objek perkara yang semula semula milik orang tua Saksi yakni Sabir, S.P yang diganti ruginya (beli) pada Sjafei;
- Bahwa Zulkani Gani itu hanya nama saja tapi yang punya objek perkara adalah ayah saksi sebagaimana bukti P-10;
- Bahwa Saksi sudah menempati rumah dan tanah objek perkara mulai Saksi sekolah TK s/d tahun 2020 dan selama saksi tinggal diatas objek perkara bersama orang tua saksi tidak ada satupun orang yang menyanggahnya termasuk Zulkani Gani, artinya aman-aman saja;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-3, P-4, P-9, P-11 dan P-12;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa tanah objek perkara telah saksi jual pada Penggugat tahun 2020;
- Bahwa Saksi menerangkan objek perkara Saksi jual karena Saksi sudah punya rumah pula ditempat lain;
- Bahwa Sejak objek perkara Saksi jual maka objek perkara Desi Ariani (Penggugat) yang menguasainya. Sekarang objek perkara disewakan Penggugat (Desi Ariani) pada penyewa;
- Bahwa Saksi menerangkan sebab objek diperkarakan karena objek perkara hendak disertipatkan oleh Penggugat dan saksi ikut menemaninya ke agraria, lalu menurut pihak agraria karena dalam surat

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi P-10 ada nama Zulkani Gani, maka pihak agraria menyuruh Penggugat mengurusnya ke Pengadilan dulu.

2. Saksi Maria Leni, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada keluarga sedarah atau semenda, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda, serta tidak terikat hubungan kerja dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa ibu Desi sudah membeli objek perkara pada ibu Devianti di tahun 2020 dan sudah diketahui oleh Lurah dan RT;
- Bahwa saksi menyewa objek perkara pada Penggugat (Desi) sudah 4 tahun, dan selama saksi menyewa objek perkara saksi menguasai objek dengan aman, tanpa ada yang ganggu;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat.

Menimbang, bahwa karena persidangan diperiksa tanpa hadirnya Tergugat 1 dan Tergugat 2 hadir namun tidak mengajukan bukti surat dan bukti Saksi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di objek perkara pada hari Jumat tanggal 6 September 2024 hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat di dalam Berita Acara;

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 dalam jawaban Tergugat 2 mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

A. Eksepsi *Error in objecto*

Bahwa Penggugat tidak ada menerangkan secara jelas nomor hak atas objek perkara dan nomor berkas jika sudah terdaftar, oleh karena itu kami selaku Tergugat 2 tidak bisa menelusuri objek perkara yang dimaksud Penggugat, karenanya haruslah dinyatakan objek gugatan tidak jelas atau kabur (*Error in objecto*) sehingga hal tersebut menjadicalasan Tergugat 2 menyatakan gugatan Para Penggugat adalah *Error in objecto* karena dalam posita surat

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



gugatannya pada angka 1, Penggugat menyatakan objek perkara yaitu satu bidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jl. Juanda Dalam Gang Gempur RT.01/RW.04, Kel. Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat seluas $\pm 188 \text{ m}^2$

Menimbang, bahwa setelah dilakukannya pemeriksaan setempat Penggugat dapat menunjukan batas-batas tanah objek perkara dan memang objek perkara *a quo* belum didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terkait objek perkara *a quo* telah masuk pada pokok perkara yang harus dibuktikan sehingga keberatan terkait *Error in objecto* harus dinyatakan ditolak.

B. Eksepsi *Error in persona*

Menimbang, bahwa Bahwa Penggugat belum sewajarnya menjadikan Badan Pertanahan Nasional Kota Padang ke dalam para pihak yang berperkara, karena jika dilihat dari dalil gugatan Penggugat, objek perkara belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (Tergugat 2), maka haruslah dinyatakan gugatan *Error in persona*.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat yang menjadi materi pokok gugatan Penggugat terkait pendaftaran sertifikat tanah objek perkara maka keberatan terkait *Error in persona* haruslah dinyatakan ditolak

C. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat, objek perkara diperoleh oleh Penggugat dari jual beli dengan Devianti wisra maka berdasarkan hal tersebut, maka patutlah Devianti Wisra untuk ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini, bahwa karena Devianti Wisra (penjual) tidak dijadikan dalam perkara *a quo*, maka gugatan harus dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Devianti Wisra selaku penjual tanah mengakui bahwa Penggugat mempunyai hak terhadap objek perkara *a quo* sebagai wujud iktikad baik yang dilakukan oleh bahwa Devianti Wisra maka keberatan terkait kurang pihak haruslah dinyatakan ditolak.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya menyatakan pernah membeli sebidang tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dari

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Devianti wisra yang terletak di Jl. Juanda Dalam Gang Gempur RT.01 / RW.04, Kel. Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat, Kota Padang, Seluas ± 188 M2, dengan batas-batas sepadan nya sebagai berikut:

- | | |
|-----------|----------------------------|
| Utara | Dahliar; |
| - Selatan | Jalan Gempur; |
| - Timur | Tanah milik Nurridas; |
| Barat | Tanah milik Yasir Hidayat; |

Untuk selanjutnya mohon disebut OBJEK PERKARA;

Menimbang, bahwa Tergugat 2 dalam jawabannya telah mengemukakan Tergugat 2 pada pokok nya Penggugat tidak ada menerangkan secara jelas nomor hak atas objek perkara dan nomor berkas jika sudah terdaftar, oleh karena itu Tergugat 2 tidak bisa menelusuri objek perkara yang dimaksud Penggugat, karenanya haruslah dinyatakan objek gugatan tidak jelas atau kabur (*Error in objecto*). Penggugat belum sewajarnya menjadikan Badan Pertanahan Nasional Kota Padang ke dalam para pihak yang berperkara, karena jika dilihat dari dalil gugatan Penggugat, objek perkara belum terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (Tergugat 2), maka haruslah dinyatakan gugatan *Error in persona*. Bahwa karena Devianti Wisra (penjual) tidak dijadikan dalam perkara a quo, maka gugatan harus dinyatakan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah apakah tanah yang dibeli Penggugat tersebut dapat didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Kota Padang untuk mendapatkan sertipikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berwajibankan untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat diberi tanda P-1 sampai P-12 dan Tergugat 2 tidak mengajukan alat bukti bukti surat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut dalil gugatan Para Penggugat maka terhadap alat bukti yang ada relevansi yang akan dipertimbangkan, sedangkan terhadap bukti yang tidak ada kaitannya dengan perkara a quo tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973 tertanggal 1 Juli 1973);

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum angka 1 (satu), maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 2 (dua) pada pokok nya Penggugat menyatakan berwenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpandangan dengan merujuk asas *d'Interét point d'action* dihubungkan dengan kedudukan Penggugat dalam perkara *a quo* dapat dicermati Penggugat memiliki kepentingan langsung terhadap perkara *a quo*, oleh karna itu petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam gugatan, Penggugat mendalilkan terkait tanah objek perkara diperoleh Penggugat dari jual beli pada bukti P-3 berupa surat perjanjian jual beli tanggal 23 Juni 2020 senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari penjual Devianti wisra, maka Majelis Hakim berpandangan perjanjian jual beli tanah tersebut diperoleh orang tua penjual atas nama Sabir, S.P dari Sjafei dengan cara membayar ganti rugi berupa uang kepada Sjafei pada tanggal 28 November 1972 sebagaimana bukti P-10 berupa surat keterangan ganti rugi peladangan, oleh karena itu petitun angka 3 (tiga) dan 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Tergugat 1 tidak berhak atas objek perkara karena di dalam surat keterangan ganti rugi tanggal 28 November 1972 kedudukan Tergugat 1 hanya digunakan namanya saja, maka Majelis Hakim berpandangan hak Tergugat 1 tidak dapat dibuktikan keabsahan nya, oleh karena itu petitum angka 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) maka Majelis Hakim berpandangan sebagaimana pada bukti P-3 dan P-5 dimana antara Devianti Wisra menjual sebidang tanah dan bangunan rumah tanpa sertifikat tanah berlokasi di Jln. Juanda Dalam Gang Gempur No. 45 E, RT. 01 / RW. 04, Kel. Flamboyan Baru, Kec. Padang Barat kepada Desi Ariani sebagai pembeli dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta terdapat bukti P-9 berupa surat pernyataan dari Devianti Wisra bahwa terkait nama Zulkani Gani yang tercantum dalam surat keterangan ganti rugi peladangan hanya digunakan nama nya saja dengan penguasaan nya tetap pada Devianti Wiisra, oleh karena itu petitum angka 6 (enam) dan 7 (tujuh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 12 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (Delapan) maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat 2 mempunyai kewenangan untuk memproses sertifikat tanah dalam perkara *a quo* oleh karena itu beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 9 (sembilan) Majelis Hakim mempertimbangkan pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana di Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, oleh karena itu beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg pada pokok nya menyatakan barang siapa dikalahkan dalam perkaranya dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena dikabulkannya sebagian petitum dari gugatan Penggugat maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terhdap petitum angka 1 (satu) maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, oleh karena itu gugatannya dinyatakan beralasan hukum dan harus untuk dikabulkan sebagian;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Dalam Eksepsi:

- Menolah Eksepsi Tergugat 2;

2. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian
2. Menyatakan Penggugat berwewenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara *aquo*;
3. Menyatakan sah surat keterangan Ganti Rugi Peladangan tanggal 28 Nopember 1972;
4. Menyatakan sah objek perkara milik Penuh Sabir S.P (Ayah Penjual Devianti Wisra) yang diperolehnya dari jual beli dengan cara ganti rugi;
5. Menyatakan TERGUGAT 1 orang yang tidak berhak atas tanah objek perkara dikarenakan tercantumnya namanya dalam surat keterangan ganti rugi tgl 28 Nopember 1972 hanya dipakai nama saja;
6. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat pernyataan tgl 31 Oktober 2023;

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah surat perjanjian jual beli atas objek perkara tanggal 23 Juni tahun 2020;
8. Menghukum Tergugat 2 untuk memproses permohonan pendaftaran hak atas tanah objek perkara keatas nama Penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.634.000,00 (Satu juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
10. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Senin, tanggal 4 November 2024, oleh kami, Juandra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Bakri, S.H., M.Hum. dan Said Hamrizal Zulfi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg tanggal 14 November 2023, Putusan tersebut telah dibacakan pada hari rabu tanggal 6 November 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Khairani, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim kepada para pihak secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bakri, S.H., M.Hum.

Juandra, S.H., M.H.

Said Hamrizal Zulfi, S.H.

Panitera Pengganti,

Khairani, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00
2. Redaksi	:	Rp10.000,00

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2023/PN Pdg.



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

3. Proses	:	Rp100.000,00
4. Panggilan	:	Rp624.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp850.000,00
6. PNBP	:	Rp40.000,00
JUMLAH	:	Rp1.634.000,00 (Satu juta enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);