



**PUTUSAN**

**Nomor 175/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:

1. NIKH PITRAJAYA : tempat/tanggal lahir, Padang 14 April 1967, beralamat di Jl. Belanti Indah 3 No. 11, RT.004 RW.006 Kel. Lolong Belanti, Kec. Padang Utara, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. EKA NOVITA : tempat/tanggal lahir, Padang 11 November 1977, beralamat di Jl. Belanti Indah 3 No. 11, RT.004 RW.006 Kel. Lolong Belanti, Kec. Padang Utara, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Dalam perkara ini Penggugat I dan Penggugat II diwakili oleh Kuasa Hukumnya sdr. HARRY TYAJAYA, S.H. M.H. dan IMANDAHULUAN KURNIA, S.H. – Advokat, berkewarganegaraan Indonesia, beralamat dan berkantor pada Kantor Hukum Tyajaya dan Associates, Jl. Seberang Padang Utara 1 No. 21 A Kec. Padang Selatan, Kota Padang, Sumatera Barat, dalam hal ini bertindak sendiri-sendiri maupun secara bersama sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang dibawah register Nomor 757/pf.pdt/9/2023/PN.Pdg pada hari Selasa tanggal 05 September 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

L a w a n :

1. RINA SISWANI : Tempat/Tanggal lahir, Padang Panjang 17 Desember 1961, dahulu beralamat di Jl. Khatib Sulaiman, RT.003, RW.006, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara Kota Padang, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dengan NIK.13710457126110003, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. FERI FARIANSIS : Tempat/Tanggal Lahir, Padang 30 Oktober 1965, dahulu beralamat di Jl. Khatib Sulaiman, RT.003 RW.006, Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara Kota Padang, pekerjaan Halaman 1 dari 19, Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 175/Pdt.G/2023/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karyawan BUMN dengan NIK.3273203010650002, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. ATR/BPN Kota Padang, beralamat di Jl. Ujung Gurun No 1, Purus, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya sdr. DEFRINIKO SYAHRONI, S.H., ELSI FITRIANINGSIH, S.H. M.Kn, SILVIA SEPTRIANA, M.H., MOH. YUSUF, S.H., DIAN SYAFERLI, S.H. dan RAHMA YOLANDA YOSERIZAL, S.P., baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1923/SK-13.71.600.13/X/2023 tanggal 03 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta Surat-surat dan Saksi-saksi yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak Para Penggugat dan Turut Tergugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 05 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 07 September 2023 dalam Register Nomor 175/Pdt.G/2023/PN.Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah perumahan/kavlingan yang dibeli dari Tergugat I yang terletak dahulu dikenal Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sekarang atau dikenal Jl. Belanti Indah 3 No. 11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1688 dengan Luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar situasi Tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS, yang berbatasan dengan :

Sebelah Barat : Tanah dan Bangunan milik Ibu YULIA FARIDA;

Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan milik Bapak H. FETRIS OKTRI HARDI;

Sebelah Utara : Tanah dan diatasnya semak belukar milik dr. IRMA PRIMA WATI;

Sebelah selatan : Jl. Aspal Beton dahulu bernama Jl. Kenari III sekarang Jl. Belanti Indah III,

*Halaman 2 dari 19, Putusan Perdata gugatan Nomor 175/Pdt.G/2023/PN Pdg*

2. Bahwa tanah tesebut diatas dapat juga disebut dengan tanah objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan;

3. Bahwa tanah objek gugatan dibeli Para Penggugat secara sah kepada Tergugat I selaku Kuasa Untuk Menjual tanah dari Tergugat II yang dibuatkan Akta "Kuasa Untuk Menjual" dihadapan IMELDA NUR PANE notaris di Kota Tangerang Selatan pada tanggal 07 Maret 2013 dengan Nomor 27;
4. Bahwa Para Penggugat membeli objek gugatan awalnya dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 dihadapan Notaris Kota Padang HENDRA IDRIS pada hari Rabu tanggal 24 April 2013 dan Addendum Pengikatan Jual Beli No 21 tanggal 26 Juni 2013;
5. Bahwa Para Penggugat membeli tanah objek gugatan sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah). Kepada Tergugat I;
6. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 03 dan Addendum Pengikatan Jual Beli No 21 tanggal 26 Juni 2013 disebutkan bahwa dengan diserahkannya uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) maka Para Penggugat sudah berhak menempati rumah dan tanah objek gugatan dan sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dibayarkan saat tanda tangan Addendum Pengikatan Jual beli. Dan sisanya lagi Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah) dibayarkan paling lambat tanggal 26 Agustus 2013 dengan denda keterlambatan 0,5 per mil dari sisa pembayaran Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah);
7. Bahwa pada tanggal 24 September 2013 Para Penggugat telah melunasi semua pembayaran tanah objek gugatan dan denda keterlambatan dengan dibuatkannya Surat Pernyataan Lunas oleh Tergugat I;
8. Bahwa dikarenakan kekurangan uang untuk membayar pajak-pajak yang timbul saat pengurusan balik nama objek gugatan, maka Para Penggugat belum bisa membuat akta jual beli dari tanah objek gugatan;
9. Bahwa sekira tahun 2021 Para Penggugat akan membuat akta jual beli terhadap tanah objek gugatan, Para Penggugat tidak mengetahui lagi dimana Tergugat I keberadaannya dan menurut kabar Tergugat I telah pindah setelah pensiun dari pekerjaannya;
10. Bahwa dikarenakan Tergugat II dahulunya tinggal di objek gugatan dan sudah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat I sehingga Para Penggugat tidak lagi berhubungan atau berkomunikasi dengan Tergugat II, sehingga sampai saat ini Tergugat II tidak tahu lagi dimana keberadaannya;
11. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek gugatan diatas Sertipikat Hak

Perdata gugatan Nomor  
173/Pdt.G/2023/PN-Pdg

#### 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

Milik Nomor 1688 dengan Luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar situasi Tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Padang untuk mensahkan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I dengan tanggal lunas pembayaran 24 September 2013 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama FERI FARIANSIS menjadi NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);

12. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1688 dengan Luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar situasi Tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS dimana Penerima Kuasa Jual Tergugat I dan pemilik nama Sertipikat Tergugat II sudah tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik Para Penggugat maka Para Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara *aquo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Padang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1688 dengan Luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar situasi Tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama TERGUGAT II yaitu FERI FARIANSIS menjadi Hak atas nama NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);
13. Bahwa sesuai dengan Pasal 50 UU No. 2 Tahun 1986 (Tentang Peradilan Umum) "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama*", khususnya dalam ruang lingkup Perkara Perdata antara Penggugat dengan Para Tergugat;
14. Bahwa gugatan Penggugat sudah benar dan tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Padang, Karena Objek Gugatan atas barang tidak bergerak adalah Pengadilan Negeri yang di daerah hukumnya barang tersebut terletak;
15. Bahwa hal tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana guna menentukan Pengadilan Negeri mana yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* sesuai dengan Pasal 118 HIR : 3 "*apabila Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya, maka boleh gugatan diajukan di pengadilan di wilayah tempat tinggal Penggugat, dan apabila gugatan terkait dengan benda tidak bergerak maka gugatan itu diajukan*"

Perdata gugatan Nomor  
173/Pdt.G/2023/PN Pg

#### 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

*pada pengadilan yang meliputi tempat dari benda tidak bergerak tersebut”;*

16. Bahwa dengan demikian ditinjau secara absolut maupun secara relatif, Pengadilan Negeri Padang memiliki kewenangan penuh untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo*;
17. Bahwa agar perkara *aquo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Para Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan;

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Penggugat jelaskan diatas, maka beralasan hukum Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut;

Dalam Petitum :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Tergugat I sebagai Kuasa untuk menjual, mengalihkan atau dengan cara lain memindahtangankan atau melepaskan hak tanah objek gugatan berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat Notaris IMELDA NUR PANE Notaris di Kota Tangerang Selatan pada tanggal 07 Maret 2013 dengan nomor 27;
3. Menyatakan Sah Akta Pengikatan Jual Beli nomor 03 pada hari Rabu tanggal 24 April 2013 dan Addendum Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 26 Juni 2013 dihadapan Notaris Kota Padang Hendra Idris;
4. Menyatakan sah surat pernyataan pelunasan dari Tergugat I pada tanggal 2 September 2013;
5. Menyatakan sah jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
6. Menyatakan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 adalah sah sebagai milik NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);
7. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 semula atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS menjadi NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan

Halaman 5 dari 19, Putusan

Perdata gugatan Nomor  
173/Pdt.G/2023/PN-Pdg

**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

Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 semula atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS menjadi NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan dari pihak Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap kepersidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 15 September 2023 dan tanggal 11 Oktober 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Said Hamrizal Zulfi, S.H. - Hakim pada Pengadilan Negeri Padang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## Dalam Eksepsi :

Eksepsi Obscur Libel (Gugatan tidak jelas)

Bahwa pada posita gugatan Penggugat poin 1, disebutkan "bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah perumahan/kavlingan yang dibeli dari Tergugat I, yang terletak dahulu dikenal Jl. Kenari 3 Kel. Lolong, Belanti, Kec. Padang Utara sekarang atau dikenal Jl. Belanti Indah 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1688 dengan luas

Perdata, gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN-Pdg

## 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

± 258 M2 dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama  
Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS.....”;

Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat objek perkara  
Sertifikat Hak Milik No.1688 / Kel. Lolong Belanti tidak tercatat atas nama  
Tergugat II melainkan atas nama orang lain dan terhadap luas yang disebutkan  
dalam posita juga terdapat perbedaan;

Bahwa oleh karena terdapat perbedaan nama pemegang hak serta  
perbedaan dalam luas, sehingga haruslah dinyatakan gugatan kabur (obscur  
libel);

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa perbuatan Turut Tergugat memproses permohonan pensertifikatan  
tanah dan proses peralihan hak atas tanah Sertifikat objek perkara adalah  
berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan  
ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang  
ditujukan kepada Turut Tergugat, 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 memutus sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

## Dalam Pokok Perkara :

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

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Turut Tergugat  
mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Turut Tergugat tersebut Para  
Penggugat tidak mengajukan Replik dan oleh karenanya Turut Tergugat juga  
tidak mengajukan Duplik;

Halaman 7 dari 19 Putusan  
Perdata gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN Pdg

### 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 untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Akta Kuasa Untuk Menjual No. 27 tanggal 07 Maret 2013 yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 1;
2. Foto copy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 24 April 2013 yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan fotocopinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 2;
3. Foto copy Addendum Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 26 Juni 2013 yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 3;
4. Foto copy Bukti Transfer Bank BNI untuk Pelunasan Pembayaran Rumah Belanti tanggal 24 September 2013, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 4;
5. Foto copy Surat Pernyataan dari Tergugat I Rina Siswani tanggal 24 September 2013, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1688 GS No. 9 tahun 1977 yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2018 dan 2023 atas nama Penggugat I yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 7;
8. Foto copy Kartu Keluarga No. 1371043009100005 tanggal 27 Maret 2019 yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda P - 8;

Menimbang, bahwa Bukti P – 1, P – 3, P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, dan P – 8, adalah sesuai dengan aslinya, sedangkan Bukti P – 2 adalah berupa fotocopi dari fotocopi, dan Bukti-bukti Surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya sehingga keseluruhan Bukti Surat tersebut telah dapat diterima sebagai bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut dipersidangan juga telah didengar keterangan 1 (satu) orang Saksi dari Para Penggugat yang bernama AFRI JONI ZOEBIR, yang telah memberikan keterangan

Halaman 8 dari 19, Putusan  
Peradilan No. 175/Pdt.G/2023/PN Pdg

#### 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

dipersidangan dengan di bawah sumpah sebagaimana tercantum didalam Berita Acara Persidangan tanggal 15 November 2023 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1688 / 1977 Desa/Kampung Ulak Karang, Kecamatan Padang Barat, Kotamadya Padang, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda T.T - 1;
2. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1688 / 1986 Desa/Kelurahan Lolong Belanti, Kecamatan Padang Utara, Kotamadya Padang, yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan, lalu diberi tanda T.T - 2;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi-saksinya kepersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya juga telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek perkara pada hari Rabu tanggal 22 November 2023 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dimaksud;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada hari Rabu tanggal 06 Desember 2023;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Para Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat didalam mengajukan Eksepsi sebagai berikut :

Halaman 9 dari 19, Putusan  
Perdata gugatan Nomor  
Jawabannya telah

### 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

## Eksepsi Obscuur Libel (Gugatan tidak jelas) :

Bahwa pada posita gugatan Penggugat poin 1, disebutkan "bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah perumahan/kavlingan yang dibeli dari Tergugat I, yang terletak dahulu dikenal Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara sekarang atau dikenal Jl. Belanti Indah 3 No.11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1688 dengan luas  $\pm$  258 M2 dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS.....";

Bahwa berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat objek perkara Sertifikat Hak Milik No.1688 / Kel. Lolong Belanti tidak tercatat atas nama Tergugat II melainkan atas nama orang lain dan terhadap luas yang disebutkan dalam posita juga terdapat perbedaan;

Bahwa oleh karena terdapat perbedaan nama pemegang hak serta perbedaan dalam luas, sehingga haruslah dinyatakan gugatan kabur (obscur libel);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati eksepsi Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata eksepsi tersebut bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Yurisdiksi) baik kewenangan absolut maupun kewenangan relatif, namun eksepsi tersebut diatas sudah menyangkut pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian selanjutnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 162 RBg., bahwa Eksepsi/tangkisan yang diajukan oleh Tergugat kecuali tentang Pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah tetapi harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat bukanlah mengenai eksepsi kewenangan mengadili (Yurisdiksi) baik wewenang absolut maupun wewenang relatif, maka eksepsi tersebut haruslah diputus bersama-sama pokok perkara, sehingga cukup beralasan hukum untuk menyatakan eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

Halaman 10 dari 19 Putusan  
Perdata gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam dalil gugatannya menyatakan pernah membeli sebidang tanah perumahan / kavlingan dari Tergugat I yang terletak dahulu dikenal dengan Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sekarang dikenal dengan Jl. Belanti Indah 3 No. 11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1688, Luas  $\pm 258 \text{ M}^2$ , Gambar situasi Tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS;

Bahwa tanah objek gugatan tersebut dibeli Para Penggugat secara sah kepada Tergugat I selaku Kuasa Untuk Menjual Tanah dari Tergugat II yang dibuatkan Akta "Kuasa Untuk Menjual" dihadapan IMELDA NUR PANE Notaris di Kota Tangerang Selatan pada tanggal 07 Maret 2013 nomor 27;

Bahwa Para Penggugat membeli objek gugatan awalnya dengan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 03 dihadapan Notaris Kota Padang HENDRA IDRIS pada hari Rabu tanggal 24 April 2013 dan Addendum Pengikatan Jual Beli nomor 21 tanggal 26 Juni 2013 dengan harga sebesar Rp315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 24 September 2013 Para Penggugat telah melunasi semua pembayaran tanah objek gugatan dan denda keterlambatan dengan dibuatkannya Surat Pernyataan Lunas oleh Tergugat I;

Bahwa untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek gugatan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1688, Luas  $\pm 258 \text{ M}^2$ , Gambar situasi Tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Padang untuk mensahkan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang telah dilunasi pembayarannya pada tanggal 24 September 2013, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama FERI FARIANSIS menjadi NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan sangkalannya, yaitu sebagai berikut;

Bahwa perbuatan Turut Tergugat memproses permohonan pensertifikatan tanah dan proses peralihan hak atas tanah Sertifikat objek perkara adalah berdasarkan alas hak yang memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Turut Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat, <sup>Halaman 11 dari 19, Putusan Pengadilan Negeri Padang No. 175/Pdt.G/2023/PN Pdg</sup> dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini;

#### 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 mengingat gugatan Para Penggugat telah disangkal oleh Turut Tergugat, maka Para Penggugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Turut Tergugat juga patut dibebani untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya (vide Pasal 283 RBg);

Menimbang, bahwa pada pokoknya yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah, " Apakah benar Para Penggugat telah membeli secara sah sebidang tanah perumahan / kavlingan yang terletak dahulu dikenal dengan Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sekarang dikenal dengan Jl. Belanti Indah 3 No. 11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertipikat Hak Milik nomor 1688, luas  $\pm$  258 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS, dari Tergugat I yang diberikan Kuasa Untuk Menjual oleh Tergugat II ?"

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Turut Tergugat secara khusus tidak menyangkal tentang adanya peristiwa / perbuatan hukum Jual Beli sebidang tanah / objek perkara yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, namun didalam eksepsinya Turut Tergugat telah menyangkal karena berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat, objek perkara Sertifikat Hak Milik No.1688 / Kel. Lolong Belanti tidak tercatat atas nama Tergugat II melainkan atas nama orang lain dan disamping itu juga terdapat perbedaan luas objek perkara;

Menimbang, bahwa meskipun Turut Tergugat tidak secara tegas dan jelas menyangkal tentang peristiwa / perbuatan hukum Jual Beli sebidang tanah / objek perkara yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, namun Majelis Hakim merasa perlu untuk mempertimbangkan hal tersebut guna membuktikan apakah jual-beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat telah sah atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan Bukti P - 1 sampai dengan Bukti P - 8 dan 1 (satu) orang saksi bernama Saksi AFRI JONI ZOEBIR yang telah memberikan keterangan didepan persidangan dengan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui tentang objek perkara yang dahulunya dikenal dengan Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dan sekarang dikenal dengan Jl. Belanti Indah 3 No.11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara Kota Padang;

Hal. 11 dari 19  
Perdata gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN Pdg

#### 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 batas-batas objek perkara adalah, sebelah Barat dengan tanah dan bangunan milik Ibu Yulia Farida, sebelah Timur dengan tanah dan bangunan milik Bapak H. Fetris Oktri Hardi, sebelah Utara dengan tanah yang diatasnya semak belukar milik dr. Irma Prima Wati, sebelah Selatan dengan Jl. Aspal Beton yang dahulu bernama Jl. Kenari 3 dan sekarang bernama Jl. Belanti Indah 3;
- Bahwa pemilik rumah / objek perkara sebelumnya adalah Tergugat II yang merupakan saudara dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah objek perkara sudah dibeli oleh Para Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Para Penggugat telah tinggal di objek perkara sejak tahun 2013 dan tidak pernah terjadi masalah / sengketa terhadap tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa rumah tersebut telah ada sertifikat dan sertifikatnya dipegang oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan menghubungkan Bukti P – 1 sampai dengan Bukti P – 8 dengan keterangan Saksi dari pihak Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Bukti P – 1 berupa Kuasa Untuk Menjual nomor 27 tanggal 07 Maret 2013 dari Tergugat II FERI FARIANSIS kepada Tergugat I RINA SISWANI, dihubungkan dengan Bukti P – 2 berupa Akta Pengikatan Jual Beli nomor 03 tanggal 24 April 2013 antara Tergugat I RINA SISWANI dengan Penggugat I NIKH PITRAJAYA dan Penggugat II EKA NOVITA, dihubungkan dengan Bukti P – 3 berupa Addendum Pengikatan Jual Beli nomor 21 tanggal 26 Juni 2013 antara Tergugat I RINA SISWANI dengan Penggugat I NIKH PITRAJAYA dan Penggugat II EKA NOVITA, dihubungkan dengan Bukti P – 4 berupa bukti Pelunasan pembayaran rumah Belanti / objek gugatan tanggal 24 September 2013 dari Penggugat I NIKH PITRAJAYA kepada Tergugat II FERI FARIANSIS, dihubungkan dengan Bukti P – 5 berupa Surat Pernyataan dari Tergugat I RINA SISWANI, dihubungkan dengan Bukti P – 6 berupa Sertifikat Hak Milik nomor 1688 GS nomor 9 tahun 1977, dihubungkan dengan Bukti P – 7 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan tahun 2018 dan 2023 atas nama NIKH PITRAJAYA, dan Kartu Keluarga No.1371043009100005 tanggal 25 Maret 2019, serta dihubungkan pula dengan keterangan Saksi AFRI JONI ZOEBIR, telah dapat dibuktikan bahwa benar

Halaman 13 dari 19, Putusan

175/Pdt.G/2023/PN Pdg

### 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

pada tanggal 24 April 2013 telah terjadi Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I RINA SISWANI selaku penerima Kuasa Untuk Menjual dari Tergugat II FERI FARIANSIS dengan Penggugat I NIKH PITRAJAYA dan Penggugat II EKA NOVITA, atas sebidang tanah dan perumahan / kavlingan yang terletak dahulu dikenal dengan Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sekarang dikenal dengan Jl. Belanti Indah 3 No. 11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertipikat Hak Milik nomor 1688, luas  $\pm 258 \text{ M}^2$ , Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS dengan harga jual keseluruhan sebesar Rp 315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta rupiah) dan akan dibayar dimuka sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Selanjutnya dapat dibuktikan pula bahwa terhadap Pengikatan Jual Beli tersebut telah dilakukan Addendum berdasarkan Akta Notaris HENDRA IDRIS, SH. Nomor 21 tanggal 26 Juni 2013 dan selanjutnya juga telah dilakukan pelunasan Pembayaran oleh Penggugat I NIKH PITRAJAYA kepada Tergugat II FERI FARIANSIS atas Jual Beli sebidang tanah dan perumahan / kavlingan tersebut diatas melalui transfer Bank BNI pada tanggal 24 September 2013;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPdata menyatakan "*Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar yang telah dijanjikan*";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa peristiwa / perbuatan hukum Jual Beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah dan perumahan / kavlingan yang terletak dahulu dikenal dengan Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sekarang dikenal dengan Jl. Belanti Indah 3 No. 11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara dengan Sertipikat Hak Milik nomor 1688, luas  $\pm 258 \text{ M}^2$ , Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS, benar-benar telah terjadi dan telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Turut Tergugat tidak secara tegas dan jelas menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat, namun pada bagian eksepsi Turut Tergugat menyatakan bahwa berdasarkan data yang ada

Halaman 14 dari 19, Putusan

175/Pdt.G/2023/PN Pdg

#### 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

pada Turut Tergugat objek perkara Sertifikat Hak Milik No.1688 / Kel. Lolong Belanti tidak tercatat atas nama Tergugat II melainkan atas nama orang lain dan terhadap luas yang disebutkan dalam posita juga terdapat perbedaan;

Bahwa oleh karena terdapat perbedaan nama pemegang hak serta perbedaan dalam luas, sehingga haruslah dinyatakan gugatan kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa untuk mendukung eksepsinya tersebut diatas Turut Tergugat telah mengajukan Bukti T.T – 1 dan Bukti T.T – 2 yang selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa Bukti T.T – 1 adalah berupa Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.1688 / Desa Kampung Ulak Karang Kecamatan Padang Barat Kotamadya Padang, atas nama FERI FARIANSIS dan Bukti T.T – 2 berupa Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.1688 / Desa Lolong Belanti Kecamatan Padang Utara Kotamadya Padang, atas nama TUTI SUMARNI;

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam posita / dalil gugatannya menyatakan bahwa objek gugatan berupa sebidang tanah dan perumahan / kavlingan tersebut terletak dahulunya dikenal dengan Jl. Kenari 3 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sekarang dikenal dengan Jl. Belanti Indah 3 No. 11 Kel. Lolong Belanti Kec. Padang Utara, sedangkan didalam Bukti T.T – 1 yang sama dan serupa dengan Bukti P – 6, didalam Buku Tanah / Sertifikat Hak Milik tersebut tercantum letaknya di Desa Kampung Ulak Karang Kecamatan Padang Barat Kotamadya Padang;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu tanggal 22 November 2023 di lokasi objek perkara, pihak Para Penggugat telah menerangkan tentang batas-batas objek perkara sebagaimana tercantum didalam posita gugatannya dan telah dikuatkan oleh keterangan Saksi AFRI JONI ZOEBIR yang menerangkan bahwa batas-batas objek perkara adalah, sebelah Barat dengan tanah dan bangunan milik Ibu Yulia Farida, sebelah Timur dengan tanah dan bangunan milik Bapak H. Fetris Oktri Hardi, sebelah Utara dengan tanah yang diatasnya semak belukar milik dr. Irma Prima Wati, sebelah Selatan dengan Jl. Aspal Beton yang dahulu bernama Jl. Kenari 3 dan sekarang bernama Jl. Belanti Indah 3;

Menimbang, bahwa keterangan pihak Para Penggugat yang telah dikuatkan oleh keterangan Saksi AFRI JONI ZOEBIR tersebut pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat tidak dibantah oleh pihak Turut Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.T – 1 yang sama dan serupa dengan Bukti P – 6, didalam Buku Tanah / Sertifikat Hak Milik tersebut tercantum letaknya di Desa Kampung Ulak Karang Kecamatan Padang Barat Kotamadya Padang atas nama FERI FARIANSIS, begitu juga didalam Bukti P – 1 yaitu berupa Kuasa Untuk Menjual, Bukti P – 2 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli dan Bukti P – 3 berupa Addendum Pengikatan Jual Beli, tertulis Sebidang Tanah Hak Milik No.1688 dengan luas 258 M2 yang terletak di Kelurahan Kampung Ulak Karang, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, atas nama Tuan FERI FARIANSIS;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang telah terjadi perubahan nama tempat / lokasi objek perkara dari waktu ke waktu berdasarkan administratif pemerintahan Kota Padang, namun demikian hal tersebut tidak merubah tempat / lokasi objek perkara yang sesungguhnya, dan benar bahwa objek perkara yang sesungguhnya adalah sebagaimana objek gugatan yang telah diuraikan oleh Para Penggugat didalam posita gugatannya dan bukanlah objek gugatan yang dimaksud oleh Turut Tergugat yaitu Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.1688 / Desa Lolong Belanti Kecamatan Padang Utara Kotamadya Padang, atas nama TUTI SUMARNI;

Menimbang, bahwa oleh karena yang merupakan objek gugatan Para Penggugat bukanlah Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.1688 / Desa Lolong Belanti Kecamatan Padang Utara Kotamadya Padang atas nama TUTI SUMARNI, melainkan adalah Tanah Hak Milik No.1688 dengan luas 258 M2 yang terletak di Kelurahan Kampung Ulak Karang, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, atas nama Tuan FERI FARIANSIS yang telah mengalami perubahan nama tempat / lokasi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat yang menyatakan terdapatnya perbedaan nama pemegang hak dan perbedaan luas objek gugatan / perkara adalah tidak beralasan dan oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat akan mengajukan proses baliknama atas objek perkara / gugatan yang semula atas nama Tergugat II FERI FARIANSIS yang sampai sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Para Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan untuk mengajukan permohonan peralihan hak atas kepemilikan sebidang tanah

Halaman 16 dari 19, Putusan  
Perdata Gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN.Pdg



dan rumah tersebut menjadi atas nama Para Penggugat, sesuai dengan Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 meskipun tidak secara eksplisit menyatakan bahwa Putusan Pengadilan bisa dijadikan dasar pengajuan balik nama sertifikat, akan tetapi bisa diartikan bahwa balik nama sertifikat dapat dilakukan berdasarkan adanya surat otentik yang dibuat oleh bukan PPAT dan oleh karena Putusan Pengadilan termasuk surat atau akta otentik, maka balik nama sertifikat dapat dilakukan berdasarkan adanya Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Putusan Pengadilan adalah bukti surat yang kuat untuk dasar balik nama Sertifikat Hak Milik yang masih atas nama Tergugat II menjadi atas nama Para Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka sudah sepatutnyalah petitum 2 sampai dengan petitum 9 dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2 sampai dengan petitum 9 telah dikabulkan maka sesuai dengan permintaan Para Penggugat menyangkut pembebanan biaya perkara pada petitum 10 juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum 10 maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Memperhatikan Pasal 1320 dan Pasal 1457 KUHPerdata serta Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I :**

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Tergugat I sebagai Kuasa untuk menjual, mengalihkan atau dengan cara lain memindahtangankan atau melepaskan hak tanah objek gugatan berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual yang dibuat Notaris IMELDA NUR PANE Notaris di Kota Tangerang Selatan pada tanggal 07 Maret 2013 dengan nomor 27;

Halaman 17 dari 19 Putusan  
Perdata gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sah Akta Pengikatan Jual Beli nomor 03 pada hari Rabu tanggal 24 April 2013 dan Addendum Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 26 Juni 2013 dihadapan Notaris Kota Padang Hendra Idris;
4. Menyatakan sah surat pernyataan pelunasan dari Tergugat I pada tanggal 2 September 2013;
5. Menyatakan sah jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
6. Menyatakan tanah Sertipikat Hak Milik nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 adalah sah sebagai milik NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);
7. Menyatakan Para Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 semula atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS menjadi NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertipikat Hak Milik nomor 1688 dengan luas  $\pm 258 \text{ M}^2$  dengan Gambar Situasi tanggal 4 Januari 1977 No. 9 semula atas nama Tergugat II yaitu FERI FARIANSIS menjadi NIKH PITRAJAYA (Penggugat I) dan EKA NOVITA (Penggugat II);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.206.000,00 (satu juta dua ratus enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Rabu tanggal 20 Desember 2023, oleh kami Syafrizal, S.H. sebagai Hakim Ketua, Irwin Zaily, S.H. M.H. dan Eka Prasetya Budi Dharma, S.H. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 175/Pdt.G/2023/PN Pdg, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, Winda Gustina, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd

Eka Prasetya Budi Dharma, S.H. M.H.

Ttd

Irwin Zaily, S.H. M.H.

Hakim Ketua

ttd

Syafrizal, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Winda Gustina, S.H.

## Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp . 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp 70.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 186.000,00
4. Biaya PNBP	Rp 50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 850.000,00
6. Materai	Rp 10.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp 1.206.000,00

(satu juta dua ratus enam ribu rupiah)

Halaman 19 dari 19, Putusan  
Perdata gugatan Nomor  
175/Pdt.G/2023/PN Pdg