



PUTUSAN

Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**

I;

[REDACTED]

[REDACTED],

selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat**

II;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Sudi Hartono Panggabean beralamat di Jalan Setia Budi Gg. Perbatasan No. 257, Kel. Tanjung Rejo, Kec. Medan Sunggal, Kota Medan (Kantor Hukum SBSU) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 April 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**Para Penggugat;**

Lawan:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dalam hal ini diwakili

oleh Kuasa Hukumnya yaitu Erwin Gading P. Lingga, S.H., M.H., Rendi Situmorang, S.H., Zennuddin Herman, S.H. Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum ERWIN GADING P. LINGGA, S.H., M.H. & Rekan, yang beralamat di Jalan Gereja Komplek Ruko Karya Mas No. 58F/4D, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan-Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 5 Agustus 2024 dalam Register Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Adapun dalil-dalil diajukannya Gugatan a quo diuraikan sebagai berikut:

I. Tentang Hubungan Para Penggugat Dengan Tergugat

1. Bahwa Para Penggugat merupakan anak dari [REDACTED] (meninggal dunia 09 Desember 1986) dan [REDACTED] (meninggal dunia 09 Juli 2015) berdasarkan surat keterangan ahli waris nomor 306/1039/SKAW/2022;

1. Bahwa selain Para Penggugat [REDACTED] memiliki 2 (dua) orang anak lainnya, yakni:

- [REDACTED]
[REDACTED]

2. Bahwa salah seorang ahli waris [REDACTED] menikah dengan Tergugat [REDACTED] dengan demikian Para Penggugat memiliki hubungan keluarga berupa saudara ipar.

II. Tentang Objek Perkara Dalam Gugatan A Quo

3. Bahwa semasa hidupnya orangtua Para Penggugat Almarhum [REDACTED] memiliki tanah yang terletak [REDACTED] [REDACTED] Seluas ± 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain:

- Sebelah Utara : Jalan Turi ----- 18, 65 meter
- Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII ----- 86 meter
- Sebelah Selatan : ----- 20 meter
- Sebelah Barat : ----- 86,5 meter.

Selanjutnya dalam gugatan a quo disebut sebagai objek perkara;

4. Bahwa objek perkara telah dibeli oleh tergugat dari sebagian ahli waris [REDACTED] yakni [REDACTED] berdasarkan surat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 dengan harga Rp.95.000.000,- tanpa melibatkan Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah;

5. Bahwa ternyata jual beli objek perkara merupakan kamufase semata sebab penyerahan objek perkara pada dasarnya dianggap untuk menyelesaikan/melunaskan utang piutang antara salah seorang ahli



waris [REDACTED] dengan tergugat. Sebab jual beli tersebut terjadi sebagai berikut :

- Bahwa [REDACTED] pernah meminjam uang adalah sebesar Rp 40.000.000 kepada tergugat pada Maret 1995, dengan perjanjian bunga sebesar 1,33 % setiap bulannya
- Bahwa kemudian objek perkara dianggap sebagai pembayaran utang kepada tergugat;

III. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat

6. Bahwa pada saat tergugat membeli objek perkara, status objek merupakan tanah yang belum terdaftar dimana menurut hukum (yurisprudensi) ketentuan hukum adat yang berlaku bagi tergugat adalah

- Melakukan pembelian tanah dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui kepala desa/ lurah setempat);
- Melakukan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa objek jual beli adalah milik penjual;
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

7. Bahwa tergugat ketika melakukan pembelian objek perkara tidak melakukan dengan mempedomani hukum antara lain dengan perbuatannya sebagai berikut:

- Tergugat tidak melakukan pembelian secara tunai dan terang karena pembelian pada dasarnya dianggap sebagai penyelesaian utang piutang;
- Tergugat secara sadar telah mengabaikan hak Para Penggugat selaku bagian dari ahli waris yang sah [REDACTED] mengingat tergugat merupakan ipar dari Para Penggugat sehingga tidak mungkin tergugat tidak mengetahui Para Penggugat memiliki hak waris atas objek perkara bersama dengan ahli waris lainnya;
- Tergugat tidak melakukan pembelian dengan harga yang layak mengingat pembelian justru terjadi oleh karena adanya urusan utang piutang;

8. Bahwa perbuatan tergugat telah terkategori sebagai perbuatan melawan hukum dikarenakan perbuatan tergugat yang tidak mempedomani hukum ketika melakukan jual beli objek perkara telah mengakibatkan kerugian terhadap Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari [REDACTED]



9. Bahwa oleh karena terfaktakan Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari [REDACTED] (meninggal dunia 09 Desember 1986) maka patutlah Para Penggugat mohon agar kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan memperhatikan ketentuan Pasal 830 KUH Perdata untuk menyatakan ahli waris [REDACTED] adalah [REDACTED]

10. Bahwa mengingat terfaktakan tergugat memperoleh objek perkara didasarkan atas surat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 maka patutlah bila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo untuk menyatakan objek perkara sebidang tanah yang terletak di [REDACTED] [REDACTED] Seluas \pm 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain :

- Sebelah Utara : Jalan Turi ----- 18, 65 meter
- Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII ----- 86 meter
- Sebelah Selatan : ----- 20 meter
- Sebelah Barat : ----- 86,5 meter.

Adalah milik [REDACTED].

11. Bahwa mengingat Para Penggugat merupakan bagian dari ahli waris [REDACTED] tetapi tidak ikut di dalam jual beli sebagaimana tertuang dalam surat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 tersebut maka beralasan hukum bila majelis hakim yang mengadili dan memeriksa perkara a quo untuk membatalkan surat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 dengan segala akibat hukumnya;

12. Bahwa mengingat tergugat terbukti tidak melakukan jual beli atas objek perkara dengan mempedomani ketentuan hukum dalam melakukan jual beli tanah yang belum terdaftar maka patutlah agar majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik;

13. Bahwa mengingat yurisprudensi melindungi hak kaum perempuan atas pembagian warisan yang adil dan merata dari harta peninggalan orangtuanya dan terfaktakan semasa hidupnya [REDACTED] [REDACTED] memiliki 4 (empat) orang anak maka berlasan hukum agar majelis hakim menyatakan Para Penggugat memiliki bagian waris masing-masing seperempat bagian atas harta



warisan [REDACTED] berupa sebidang tanah yang terletak [REDACTED] Seluas \pm 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain :

- Sebelah Utara : Jalan Turi ----- 18, 65 meter
- Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII ----- 86 meter
- Sebelah Selatan : ----- 20 meter
- Sebelah Barat : ----- 86,5 meter.

14. Bahwa mengingat objek perkara telah sepenuhnya dikuasai oleh tergugat maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku patutlah majelis hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan a quo untuk mewajibkan tergugat memberikan penggantian atas hak waris Para Penggugat masing-masing seperempat bagian yang diperhitungkan sesuai dengan nilai jual objek tanah saat ini adalah sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sesaat putusan ini dibacakan;

15. Bahwa untuk menjamin kepentingan Para Penggugat dan menjaga agar gugatan a quo tidak hampa maka mohon agar kiranya majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah yang terletak [REDACTED] Seluas \pm 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain :

- Sebelah Utara : Jalan Turi ----- 18, 65 meter
- Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII ----- 86 meter
- Sebelah Selatan : ----- 20 meter
- Sebelah Barat : ----- 86,5 meter.

16. Bahwa mengingat gugatan a quo diajukan dengan dilandasi oleh kebenaran dan fakta serta bukti-bukti hukum yang otentik maka patutlah kiranya agar majelis hakim untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;

17. Bahwa mengingat tujuan dari diajukannya gugatan a quo adalah untuk melindungi hak dan kepentingan Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari [REDACTED] maka patutlah agar majelis hakim menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, perlawanan (verzet) atau pun kasasi;



18. Bahwa untuk mencegah adanya itikad tidak baik tergugat dalam mematuhi isi putusan a quo maka mohon agar majelis hakim menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000/hari kepada Para Penggugat yang diperhitungkan semenjak putusan a quo dibacakan;

19. Bahwa sebelumnya terkait permasalahan diatas telah dilakukan upaya agar dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan berupa :

- Undangan Klarifikasi : Tertanggal 30 April 2024
- Somasi / Legal Warning I : Tertanggal 08 Mei 2024
- Somasi II / Legal Warning II : Tertanggal 17 Mei 2024

Namun tidak ada mencapai mufakat atau tidak ada penyelesaian (buntu) sehingga dengan ini penggugat mengajukan penyelesaian atas permasalahan ke Pengadilan.

20. Bahwa mengingat gugatan a quo dapat dibuktikan kebenarannya oleh Para Penggugat maka mohon kepada majelis hakim untuk menghukum tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan a quo;

Berdasarkan uraian posita di atas maka dengan ini Para Penggugat mohon agar kiranya majelis hakim dapat menjatuhkan putusan yang bunyinya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan ahli waris [REDACTED] adalah [REDACTED] (meninggal dunia 9 Juli 2015), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. Menyatakan objek perkara sebidang tanah yang terletak [REDACTED]
[REDACTED] Seluas ± 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain :
 - Sebelah Utara : Jalan Turi ----- 18, 65 meter
 - Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII ----- 86 meter
 - Sebelah Selatan : ----- 20 meter
 - Sebelah Barat : ----- 86,5 meter.Adalah milik [REDACTED].
4. Membatalkan surat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 dengan segala akibat hukumnya



5. Menyatakan tergugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik;

6. Menyatakan Para Penggugat memiliki bagian waris masing-masing seperempat bagian atas harta warisan [REDACTED]

[REDACTED] Seluas ± 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain :

- Sebelah Utara : Jalan Turi -----18, 65 meter
- Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII -----86 meter
- Sebelah Selatan : ----- 20 meter
- Sebelah Barat : ----- 86,5 meter.

7. Mewajibkan tergugat memberikan penggantian atas hak waris Para Penggugat masing-masing seperempat bagian yang diperhitungkan sesuai dengan nilai jual objek tanah saat ini adalah sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Milyar rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sesaat putusan ini dibacakan;

8. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah yang terletak [REDACTED]

[REDACTED] Seluas ± 1660 M2 (Seribu Enam Ratus Enam Puluh Meter Persegi), yang mana batas-batasnya antara lain:

- Sebelah Utara : Jalan Turi ----- 18, 65 meter
- Sebelah Timur : Sekolah SMP VIII -----86 meter
- Sebelah Selatan : -----20 meter
- Sebelah Barat : -----86,5

meter.

9. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, perlawanan (verzet) atau pun kasasi;

10. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000/hari kepada Para Penggugat yang diperhitungkan semenjak putusan a quo dibacakan;

11. Menghukum tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan a quo;

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat hadir masing-masing 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 Erianto Siagian, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 September 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut Tergugat Konvensi melalui kuasanya memberikan jawaban tertulis sekaligus mengajukan Rekonvensi tertanggal 22 Oktober 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (plurium litis consortium)

1. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang kurang pihak dikarenakan Para Penggugat tidak mengikut sertakan didalam perkara aquo sebagai pihak berperkara yakni ahli waris lainnya yaitu [REDACTED] yang berkedudukan di pulau Batam, dan [REDACTED], yang mana Para Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat termasuk ahli waris yang sah atas tanah yang terletak di [REDACTED] seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) dengan batasnya antara lain:

- Sebelah utara : Jalan Turi 18,65 meter (dari gugatan Para Penggugat)



- Sebelah timur : Sekolah SMP VIII 86 meter (dari gugatan Para Penggugat)
- Sebelah selatan : 20 meter (dari gugatan Para Penggugat)
- Sebelah barat : 85,6 meter ; (dari gugatan Para Penggugat)

Yang belum terbagi ;

2. Bahwa berkaitan dengan gugatan aquo yang diajukan Para Penggugat sama sekali tidak ada mempunyai bukti tertulis dan faktanya tentang kepemilikan di objek tanah perkara ;

3. Bahwa gugatan aquo Para Penggugat sangat sesat dikarenakan salah satu dari ahli waris adalah Penggugat I/ [REDACTED] Cq penggugat yang ikut menjadi saksi dalam Surat Jual Beli tertanggal 02 Juni 1997 antara [REDACTED] Selaku penjual dengan [REDACTED] selaku pembeli Cq Tergugat dihadiri, ditandatangani dan disetujui sebagai saksi yaitu [REDACTED]

[REDACTED] yang mana berarti Penggugat I memasukkan keterangan keterangan yang tidak benar didalam surat gugatannya kepada pejabat dalam hal ini yang mulia menangani perkara aquo ;

4. Bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwasanya telah terjadi jual beli berdasarkan surat jual beli tertanggal 02 Juni 1997 antara [REDACTED] Selaku penjual dengan [REDACTED] selaku pembeli Cq. Tergugat, yang gugatannya Para Penggugat, Penggugat I yang ikut menggugat, sementara Penggugat I dan [REDACTED] ikut menandatangani surat jual beli tertanggal 02 Juli 1997 sebagai saksi dan anak, saksi [REDACTED] didalam surat jual beli 02 Juli 1997 adalah istri sah/janda dari [REDACTED], sementara Penggugat I dan Penggugat II yang menggugat tidak mempunyai kedudukan hukum didalam gugatannya dikarenakan jual beli tersebut yang berhak secara hukum untuk menjual adalah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 yaitu [REDACTED] ;

5. Bahwa pada tahun 1998 telah terjadi penerbitan Sertipikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang



dimohonkan oleh [REDACTED] selaku pembeli Cq. Tergugat dengan Nomor induk Sertipikat Hak Milik Nomor 498 atas nama [REDACTED], bahwa dasar permohonan Sertipikat Hak Milik tersebut adalah surat jual beli tertanggal 02 Juni 1997 yang sudah diWarmeking Notaris sebagai akta otentik dan dilengkapi dengan data teknis dan data yuridis serta kelengkapan administrasi lainnya sudah menjadi warkah dikantor pertanahan kota Medan dengan demikian dalam hal ini juga Badan Pertanahan Nasional Kota Medan harus diikut sertakan pihak dalam gugatan perkara Aquo;

6. Bahwa yang selanjutnya pada tahun 2008 Sertipikat Hak Milik Induk dengan Nomor 498 dipecah menjadi 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik, yang salah satu Sertipikat Hak Milik Nomor : 854 atas nama [REDACTED] pada Tahun 2010 dipecah menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Milik, yang mana 9 Sertipikat Hak Milik yaitu rumah petak 8 unit dan 1 ruko sudah terjual kepada pihak pembeli (orang lain) dan 1 lagi sedang dikontrakan dan 1 lagi dikuasai oleh Penggugat II, akan tetapi Para Penggugat didalam gugatannya tidak mengikut sertakan pihak yang telah membeli atas 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik tersebut, sehingga sangat jelas gugatan Para Penggugat tersebut mengandung gugatan kurang pihak ;

B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (obscur libel)

1. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat menyatakan memiliki Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 306/1039/SKAW/2022 tertanggal 29 Juni 2022 yang menerangkan [REDACTED] yang telah meninggal dunia pada tanggal 09 Desember 1986 dan semasa hidupnya hanya menikah satu kali dengan seorang perempuan yang bernama [REDACTED] dan sudah meninggal dunia pada tanggal 09 Juli 2015 dan mempunyai ahli waris sebagai berikut : [REDACTED]

2. Bahwa padahal surat keterangan ahli tersebut yang didalilkan Para Penggugat setelah terjadi jual beli tertanggal 02 Juli 1997 tersebut, dan Tergugat berpedoman pada penetapan ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tarutung Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 dengan amar penetapan sebagai berikut :

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon-Pemohon [REDACTED]
2. Menyatakan demi Hukum, bahwa : [REDACTED] adalah ahli waris dari mendiang [REDACTED];
3. Menyatakan demi hukum, bahwa segala hak-hak dan kewajiban dari mendiang [REDACTED] tersebut, menjadi hak-hak dan kewajiban dari ahli waris tersebut diatas ;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam permohonan ini kepada Pemohon-Pemohon;

Sehingga dengan demikian Tergugat berkeyakinan hanya memiliki 2 (dua) hak dan kewajiban yaitu [REDACTED] [REDACTED] demi hukum sebagai ahli ahli waris dari [REDACTED] [REDACTED] berdasarkan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986, maka terjadi jual beli dan sesuai data teknis dan data yuridis serta kelengkapan administrasi lainnya, Tergugat bisa melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED], oleh karena itu, gugatan Para Penggugat dikualifikasikan gugatan yang tidak jelas dan kabur ;

3. Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat menyatakan ternyata jual beli objek perkara merupakan kamufase semata sebab penyerahan objek perkara pada dasarnya dianggap untuk menyelesaikan/melunaskan utang piutang antara salah seorang ahli waris [REDACTED] dengan Tergugat adalah tidak benar oleh karena secara fakta hukum jual beli tersebut benar terjadi antara Tergugat dengan [REDACTED] [REDACTED], yang mana ahli waris [REDACTED] [REDACTED] mempunyai hutang bersama kepada Tergugat dengan uraian sebagai berikut :



- Bahwa Ahli Waris [REDACTED] meminjam uang kepada Tergugat pada bulan Maret 1995 sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan berikutnya pada bulan September 1996 sebesar Rp.6.700.000,- (enam juta tujuh ratus ribu rupiah) ;
 - Kemudian [REDACTED] kembali meminta tambah hutang kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak bersedia, maka terjadi dan sepakat jual beli tanah di jalan Turi tersebut sesuai dengan surat Jual Beli tertanggal 02 Juni 1997 ;
 - Bahwa pada bulan November 1997 Tergugat telah melakukan pelunasan jual beli kepada ahli waris [REDACTED] yang diwakilkan oleh [REDACTED] sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan interest Bank dari Tahun 1995 sampai dengan Tahun 1997 sebesar Rp 8.300.000,- (delapan juta tiga ratus ribu rupiah) ;
sehingga secara hukum jual beli yang dilakukan Tergugat dengan [REDACTED] tidaklah bertentangan dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan, maka patut dan beralasan hukum gugatan Para Penggugat mengandung gugatan yang tidak jelas dan kabur ;
4. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur oleh karena didalam dalil gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwasanya menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,-/hari kepada Para Penggugat, terhitung semenjak putusan aquo dibacakan ;
5. Bahwa dalam praktek hukumnya bahwasanya ketika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) tersebut berdasarkan putusan dan Tergugat tidak menjalankan putusan tersebut, maka Tergugat harus membayar uang paksa (dwangsom) tersebut terhitung sejak Tergugat tidak menjalankan putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde), sehingga patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan tidak jelas dan kabur ;
- C. Gugatan Penggugat Terlalu Dini (Premature)
1. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur oleh karena didalam dalil gugatan penggugat mendalilkan jual beli tertanggal 02 Juni 1997 antara [REDACTED]



██████████ Selaku penjual dengan Ir. Lauren Gultom selaku pembeli Cq Tergugat objek perkara merupakan kamufase semata sehingga gugatan Penggugat ini adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur ;

2. Bahwa makna dari kamufase dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) ialah pengelabuan yang mana dalam gugatan penggugat, penggugat terlalu dini menyatakan perbuatan tergugat adalah kamufase atau pengelabuan dikarenakan belum pernah adanya putusan pidana terkait objek yang disengketakan pada perkara aquo yang menyatakan tergugat pernah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP;

3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat adalah ahli waris yang sah yang dibuktikan dengan surat keterangan ahli waris nomor 306/1039/SKAW/2022 yang diterbitkan pada tahun 2022, sementara terjadi jual beli objek perkara terjadi pada 02 juni 1997 sedangkan pada saat jual beli objek perkara ██████████ memberikan penetapan pengadilan Nomor : 76/pdt.p/1986/PN.Trt. yang terbit tahun 1986 yang mana menjelaskan hanya mempunyai 2 (dua) ahli waris yang mana disebutkan dalam penetapan hanya ██████████

██████████ dikarenakan diberikan kepada Tergugat Penetapan Nomor : 76/Pdt.p/1986/PN.Trt. tergugat pun berkeyakinan ;

4. Bahwa tergugat sudah lama sekali mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik pada tahun 1998 untuk objek perkara tersebut dan memecah menjadi 11 Sertipikat Hak Milik pada tahun 2008 dan tahun 2010, akan tetapi mengapa baru sekarang Para Penggugat mempermasalahkan objek perkara, yang mana penerbitan hak yang dimohonkan oleh Tergugat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat 1 dan 2 dan KUHPerdato Jo. Pasal 1963 KUHPerdato, sehingga dengan demikian, permasalahan yang saat ini sudah melampaui batas daluarsa tuntutan dan bertentangan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan tersebut ;

5. Bahwa sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 menyebutkan :



1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat menegani data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada daloam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan

2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

6. Bahwa dalam Pasal 1963 KUHPerdata Menyatakan "Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya."

7. Bahwa Penggugat membuat surat keterangan ahli waris pada tahun 2022 sebagaimana dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwasanya Para Penggugat ialah ahli waris yang sah yang bertujuan untuk membatalkan status kepemilikan Tergugat atas objek perkara tersebut serta Surat Keterangan Ahli Waris tahun 2022, juga tidak sesuai aturan karena tidak didukung sesuai pernyataan bersama para ahli waris yang ditandatangani diatas materai yang sah disaksikan dua orang saksi dan diketahui camat, tuntutan pembatalan status kepemilikan Tergugat atas objek perkara juga tidak berdasarkan hukum sesuai dengan Pasal kepemilikan seperti disebut dalam Pasal 32 ayat 1 dan 2 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : "(1)Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan



data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

dan Pasal 1963 KUHPerdata yang berbunyi : “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya” ;

8. Bahwa Surat Keterangan Ahli Waris Tahun 2022 dibuat jauh hari setelah Jual Beli yang dilaksanakan pada tanggal 2 Juni 1997 yang didasarkan atas adanya Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986, dimana yang berhak sebagai ahli waris dari [REDACTED]

[REDACTED], sehingga dalil Para Penggugat sebagai ahli waris yang tidak terdaftar dalam Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 adalah tidak berdasarkan hukum karena bertentangan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 tersebut ;

9. Bahwa tuntutan pembatalan status kepemilikan Tergugat atas perkara, juga tidak berdasarkan hukum dikarenakan sesuai dengan Pasal Kepemilikan seperti disebut dalam Pasal 32 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang



Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ; dan tuntutan daluarsa Pasal 1963 KUHPerdata yang berbunyi : “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya” ;

10. Bahwa selanjutnya oleh karena tuntutan pembatalan status kepemilikan dalam perkara aquo, Tergugat telah mempunyai Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kota Medan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Induk Nomor : 498 Tahun 1998, yang kemudian dipecah menjadi 11 Sertipikat Hak Milik adalah bukti kepemilikan Tergugat, sehingga dengan demikian tuntutan pembatalan status kepemilikan Tergugat yang didalilkan Para Penggugat bukan merupakan ranah peradilan umum, hal tersebut masuk kompetensi Absolut, yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara Medan ;

11. Bahwa status kepemilikan Tergugat sudah sesuai dengan surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 yang keabsahannya sudah memenuhi perundang-undangan seperti disebut dalam Pasal 1320



KUHPerduta yang berbunyi : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang”.

Pasal 1457 KUHPerduta berbunyi : “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” ;

Pasal 1338 KUHPerduta berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik” ;

yang kemudian Tergugat mengajukan permohonan hak baru kepemilikan, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Induk Nomor : 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED] yang merupakan

bukti kepemilikan yang kuat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat 1 dan 2 yang berbunyi : “(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

sesuai dengan Pasal 1963 KUHPerduta yang berbunyi : “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak,



suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”;

12. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, dihubungkan dengan Pasal 1320 KUHPperdata, jo. Pasal 1457 KUHPperdata, jo. Pasal 1338 KUHPperdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat 1 dan 2, jo. Pasal 1963 KUHPperdata tersebut, ketentuan-ketentuan yang berbunyi adalah merupakan suatu perartuan perundang-undangan bagi orang yang membuat kesepakatan yang merupakan sebagai undang-undang yang membuat berlaku bagi para pihaknya, dalam dalil Para Penggugat yang mendalilkan keberatan untuk membatalkan jual beli tersebut adalah tidak mempunyai kapasitas hukum atau legal standing, oleh karena Para Penggugat bukan merupakan pihak didalam kesepakatan jual beli tersebut, sehingga harus ditolak ;

13. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan bahwasanya untuk dapat membatalkan suatu perjanjian hanya boleh dilakukan bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut, maka dihubungkan dengan gugatan Para Penggugat yang membatalkan jual beli tanggal 2 Juni 1997 tersebut, Para Penggugat bukanlah merupakan pihak yang membuat perjanjian, melainkan antara Tergugat dengan [REDACTED], sehingga Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk meminta pembatalan atas jual beli tanggal 2 Juni 1997 tersebut ;

D. Gugatan Para Penggugat Error Persona

1. Bahwa Para Penggugat didalam surat gugatan aquonya, Para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris, disisi lain Para Penggugat mendalilkan membatalkan surat jual beli tertanggal 02 Juni 1997 antara [REDACTED] selaku Penjual kepada Ir. Lauren Gultom selaku pembeli adalah dalil yang tidak ada dasar hukumnya dikarenakan



surat jual beli yang dimaksud adalah sah keberadaannya karena sudah memenuhi Pasal Keabsahan perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 yang berbunyi : “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu pokok persoalan tertentu; 4. suatu sebab yang tidak terlarang”.

Pasal 1457 KUHPerdato berbunyi : “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” ;

Pasal 1338 KUHPerdato berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik” ;

surat jual beli yang sudah memenuhi Pasal seperti tersebut, kemudian diWarmeking Notaris sebagai akta otentik sebagai dasar utama pendaftaran hak baru kepemilikan dan dilengkapi dengan data-data teknis dan juridis serta kelengkapan administrasi lainnya, sehingga terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED] ;

2. Bahwa pada disisi lain Para Penggugat mendalilkan meminta pembagian waris, dan Para Penggugat mendalilkan mengganti rugi hak waris, dengan demikian, Para Penggugat didalam gugatan aquo adalah error persona, mengapa demikian dikarenakan pembagian waris seharusnya meminta kepada ahli waris bukan kepada Tergugat, untuk ganti rugi Para Penggugat juga error persona, mengapa demikian dikarenakan ganti rugi Para Penggugat seharusnya meminta kepada ahli waris juga, justru Tergugat yang membeli haruslah dilindungi oleh hukum sebagai Pembeli beritikad baik ;

3. Bahwa dengan tidak sinkronisasinya dalil dalil didalam gugatan Para Penggugat aquo dengan petitumnya Para Penggugat gagal membuat surat gugatannya, dengan demikian gugatan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat eror persona menggugat tergugat untuk meminta warisan dari warisan [REDACTED]

[REDACTED], seyogyanya Para Penggugat harus menggugat ahli waris yang lain untuk meminta pembagian warisan;

4. Bahwa cukup beralasan hukum ditolak untuk seluruhnya ;

2. Gugatan Para Penggugat Ne bis in idem

1. Bahwa gugatan Para Penggugat seperti yang tertulis pada tanggal 31 Juli 2024 yang didaftarkan dipengadilan negeri medan pada tanggal 05 Agustus 2024 dengan nomor perkara 648/Pdt.G/2024/Pn Medan adalah bagian tidak terpisahkan dalam perkara yang sama dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 856/Pdt.G/2023.PN Mdn tanggal 30 April 2024 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 326/Pdt/2024/PT.Mdn tanggal 22 Juli 2024, yang saat ini Tergugat telah mengajukan permohonan kasasi berdasarkan Akta Pernyataan Kasasi Nomor : 127/Pdt/Kasasi/2024/PN.Mdn tertanggal 13 Agustus 2024 ;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 856/Pdt.G/2023.PN Mdn tanggal 30 April 2024 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Konpensasi

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad);
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 101 (seratus satu) meter persegi beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Medan, Jalan [REDACTED] [REDACTED] sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik No. 855, tertanggal 29 Februari 2008, terdaftar atas nama [REDACTED], yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun pihak ketiga yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa syarat apapun,

Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



sebidang tanah seluas 101 (seratus satu) meter persegi beserta bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Medan,

sebagaimana termaktub dalam Sertipikat Hak Milik No. 855, tertanggal 29 Februari 2008, terdaftar atas nama , yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat, seketika dan sekaligus, uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam menjalankan isi putusan dalam perkara ini;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi

- Menghukum Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Kompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.225.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);

3. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 326/Pdt/2024/PT.Mdn tanggal 22 Juli 2024 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 856/Pdt.G/2023/PN.Mdn, tanggal 30 April 2024 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk Pengadilan tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



4. Bahwa Tergugat mendalilkan dalam eksepsi ini Nebis In Idem, bahwasanya objek yang sama, subjek para pihak yang sama, baik dalam gugatan perkara aquo saat ini dan permohonan kasasi dari Tergugat dalam perkara berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor : 127/Pdt/Kasasi/2024/PN.Mdn tanggal 13 Agustus 2024 dari Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 326/PDT/2024/PT MDN yang diputus pada tanggal 22 Juli 2024 jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 856/Pdt.G/2023/PN Mdn yang diputus pada tanggal 30 April 2024 ;

5. Bahwa oleh karena perkara yang tidak dapat dipisahkan, maka oleh karena itu majelis hakim yang menangani perkara aquo tidak berwenang mengadili dan memutus perkara saat ini sekalipun perkara tingkat kasasi belum diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, dengan demikian Tergugat memohon kepada Yang Mulia yang menangani perkara tersebut agar menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

3. Kewenangan Absolut

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan didalam gugatannya bahwasanya Jual Beli tanggal 02 Juni 1997 tersebut dibatalkan bukanlah menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri Medan, melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Medan oleh karena Jual Beli tersebut yang Tergugat gunakan sebagai dasar mengajukan permohonan hak baru di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, sehingga atas permohonan hak baru dari Tergugat tersebut, telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED] ;

2. Bahwa kemudian Tergugat mengajukan permohonan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED] tersebut, sehingga dipecah menjadi 11 Sertipikat Hak Milik, yang mana 9 Sertipikat Hak Milik sudah di jual kepihak lain, 1 Sertipikat Hak Milik sedang dikontrakkan dan 1 Sertipikat Hak Milik No. 855 ditempati dan dikuasai oleh Penggugat II;

3. Bahwa oleh karena objek perkara aquo telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik, sehingga Para Penggugat meminta dibatalkan Surat Jual Beli tanggal 2 Juni 1997, maka Sertipikat Hak Milik yang telah diterbitkan atas nama Tergugat akan menjadi Batal juga dikarenakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli tersebut adalah dasar yang diajukan Tergugat dalam mengajukan permohonan hak baru tersebut, maka oleh karena itu, Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk membatalkan Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 tersebut dikarenakan surat Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 sudah dilaksanakan dengan memenuhi Pasal 1320 KUHperdata jo. Pasal 1457 KUHperdata jo. Pasal 1338 KUHperdata jo. Pasal 32 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 1963 KUHperdata ;

2. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada prinsipnya, Tergugat menolak secara tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat di dalam surat gugatannya, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat ;
2. Bahwa semua uraian dan dalil Tergugat dalam Eksepsi diatas berlaku dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban pokok perkara a quo, serta dalil-dalil yang telah Tergugat sampaikan dalam Eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam pokok perkara a quo ;
3. Bahwa Tergugat sangat keberatan atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut oleh karena Tergugat ialah pembeli yang beretikad baik dan berdasarkan keterangan keterangan serta bukti yang diberikan penjual kepada tergugat;
4. Pembelian objek tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan sah menurut hukum dan tidak ada bukti tertulis apapun maupun hak waris dari Para Penggugat tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya yakni tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di [REDACTED] ;
5. Bahwa Tergugat ada membeli tanah dari [REDACTED] [REDACTED] sesuai dengan surat jual beli tertanggal 02 Juni 1997 dengan luas tanah 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) dengan ukuran

- Sebelah utara : Jalan Turi----- 18,65 meter
- Sebelah timur : Sekolah SMP VIII----- 86 meter

Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



- Sebelah selatan : 20 meter
- Sebelah barat : 85,6 meter

6. Bahwa kemudian pada tahun 1998 Tergugat mengurus menjadi Sertifikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan setelah warmeking surat jual beli melalui Notaris sebagai akta otentik dalam proses pendaftaran kepemilikan dengan melengkapi data teknis dan data yuridis serta kelengkapan administrasi lainnya, sehingga terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 498 tahun 1998 atas nama [REDACTED] dan pada tahun 2008 dan tahun 2010, Tergugat telah memecah Sertipikat Hak Milik dengan Nomor 498 menjadi 11 Sertipikat Hak Milik untuk dibangun 9 unit rumah petak dan 2 unit Ruko ;

7. Bahwa dapat Tergugat sampaikan bahwasanya jual beli ini terjadi secara hukum karena adanya utang piutang dari pihak [REDACTED] kepada tergugat, kemudian [REDACTED] membayarkan utang-piutangnya terhadap tergugat menggunakan objek perkara aquo yang mana tergugat harus membayarkan sisa harga tanah yang sudah dipotong hutang sebesar Rp. 40.000.000. (empat puluh juta rupiah)

8. Bahwa dapat Tergugat sampaikan terhadap dalil gugatan Penggugat point kelima halaman kedua sampai dengan point sepuluh dan point dua belas halaman keempat yang mendalilkan dengan intinya bahwasanya tergugat tidak melibatkan ahli waris yang sah yang mana sebenarnya penggugat I mengetahui dan dilibatkan didalam Surat Jual beli yang tertanggal 02 Juni 1997 sebagai saksi yang menandatangani dan mengetahui, sedangkan Penggugat II pada saat itu tidak diketahui keberadaannya oleh Ibunya [REDACTED] tetapi karena berdasarkan surat Penetapan ahli waris dengan nomor : 76/pdt.p/1986/PN.Trt hanya tertera [REDACTED] sebagai ahli waris yang sah berdasarkan penetapan diatas tergugat menjadi yakin dan mau untuk melakukan jual beli karena pihak yang tidak masuk didalam penetapan diatas hanya kapasitasnya sebagai saksi bukan sebagai pemilik hak waris, namun ikut menjadi saksi dan Tergugat yakin ada Penetapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ini adalah saudara jadi tidak akan ada masalah dikemudian hari, disini Tergugat dikatakan sudah ber etikad baik;

9. Bahwa dapat Tergugat sampaikan terhadap dalil gugatan penggugat point ketujuh halaman ketiga yang intinya secara ketentuan hukum adat ahli waris merasa dirugikan atas jual beli objek perkara tersebut, tetapi Tergugat menyangkal bahwasanya jual beli dilaksanakan ahli waris berdasarkan adanya Surat Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN.Trt tgl 23 Desember 1986 jo. SK Lurah Napitupulu Bagasan No. 350/3093/145-TU/86 tg 22 Desember 1986 diketahui Camat tentang penetapan ahli waris yang menetapkan bahwasanya Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 dengan amar penetapan sebagai berikut :

MENETAPKAN :

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon-Pemohon [REDACTED];
2. Menyatakan demi Hukum, bahwa : [REDACTED] adalah ahli waris dari [REDACTED]
3. Menyatakan demi hukum, bahwa segala hak-hak dan kewajiban dari mendiang [REDACTED] tersebut, menjadi hak-hak dan kewajiban dari ahli waris tersebut diatas ;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam permohonan ini kepada Pemohon-Pemohon ;
10. Bahwa berdasarkan hukum menetapkan ahli waris untuk segala hak dan kewajiban dari [REDACTED] ditetapkan ahli warisnya kepada [REDACTED]
[REDACTED] Surat jual beli ditanda tangani pihak pertama sebagai ahli waris [REDACTED] dan pihak kedua [REDACTED], Surat jual beli tanggal 2 Juni 1997 juga di tandatangani oleh [REDACTED]
[REDACTED] sebagai saksi, memperhatikan surat penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 tentang penetapan ahli waris jelas disebut berdasarkan hukum bahwa pewaris adalah [REDACTED], dimana sesuai

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



Pasa 835 KUHPerdata bahwa tuntutan ganti rugi atas hak waris menjadi lewat waktu setelah 20 tahun sejak terbukanya warisan, terbukanya warisan dari [REDACTED] sejak Tahun 1986 sampai dengan Tahun 2024, sudah mencapai 38 tahun dan sudah melewati daluarsa waktu, sehingga tuntutan pihak lain yang mengaku punya Hak atas warisan [REDACTED] seharusnya menuntut kerugian kepada ahli waris sesuai penetapan Pengadilan Negeri seperti tersebut diatas, Kerugian yang terjadi akibat jual beli seharusnya menjadi tanggung jawab pihak penjual ;

11. Bahwa dapat tergugat sampaikan terhadap dalil gugatan penggugat point kesepuluh halaman keempat yang intinya pada saat jual beli objek perkara tergugat berpedoman yang mana Para ahli waris dalam proses jual beli dimaksud adalah para ahli waris yang sesuai dengan Surat Penetapan PN Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986 jo. SK [REDACTED] no. 350/3093/145-TU/86 tg 22 Desember 1986 diketahui Camat yang secara hukum menetapkan ahli waris untuk [REDACTED] yang di tetapkan pada 23 Desember 1986. Surat Keterangan Ahli Waris yg baru diterbitkan dipandang tdk memenuhi syarat formil dan materiel aturan yang berlaku karena tidak didukung oleh surat pernyataan bersama ahli waris yang ditandatangani diatas meterai dengan disaksikan oleh 2 saksi dan diketahui Camat. Surat Keterangan Ahli Waris Lurah dibuat tanpa mengindahkan sudah terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung tentang Penetapan Hak Waris atas nama [REDACTED] yang juga di buat oleh Lurah dari kelurahan yang sama atas permohonan para pemohon.

12. Bahwa benar dulunya objek merupakan milik [REDACTED] yang dimilikinya sesuai proses jual beli Nomor 21 Tahun 1984 dari pemilik lama (tertulis juga dalam surat jual beli tanggal 2 Juni 1997), selanjutnya pemilik/ahli waris [REDACTED] selaku pemegang hak waris sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung telah menjual tanah dimaksud kepada [REDACTED] (ic. Tergugat) sesuai surat perjanjian jual beli tanggal 2 Juni 1997 dengan harga RP. 95.000.000 Juta (sembilan puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar lunas. Proses jual beli tanah dimaksud sudah memenuhi Pasal 1320



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHperdata jo. Pasal 1457 KUHperdata jo. Pasal 1338 KUHPerdata jo. Pasal 32 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 1963 KUHPerdata dan selanjutnya surat jual beli yang sesuai dengan tersebut didaftarkan/warmeking sebagai akta otentik oleh Notaris [REDACTED] pada saat itu untuk pengajuan pendaftaran kepemilikan hak milik ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan sesuai aturan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, Sesuai pemeriksaan tim verifikasi terhadap data teknis dan data juridis serta kelengkapan administrasi lainnya di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, maka selanjutnya sertifikat kepemilikan sudah diterbitkan Badan Pertanahan Nasional kota Medan dengan Sertipikat Hak Milik Induk Nomor 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED] sebagai bukti kepemilikan yang kuat sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1 dan 2, Selanjutnya pada tahun 2008 dan Tahun 2010 Sertipikat Hak Milik No 498 tahun 1998 dipecah sebanyak 11 Sertipikat Hak Milik atas nama sendiri [REDACTED], dimana 9 Sertipikat Hak Milik sudah di jual ke pihak lain, 1 Sertipikat Hak Milik sedang dikontrakkan dan 1 Sertipikat Hak Milik No. 855 ditempati dan dikuasai oleh Penggugat II sejak tahun 2018 secara melawan hukum, akibat dari itu penggugat II dihukum pidana berdasarkan putusan pengadilan Negeri Medan Nomor : 03/Pid.C/2023/PN.Mdn tanggal 31 Mei 2023 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menyatakan Terdakwa [REDACTED] telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) bulan
3. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah)

Dalam petunjuk di Sertipikat Hak Milik No.855 jelas tertulis bahwa Sertipikat Hak Milik no.855 adalah pecahan atas nama sendiri dari Sertipikat Hak Milik Induk Nomor 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED]

Halaman 27 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



13. Bahwa Tergugat dapat menjelaskan dan mendalilkan berawal dari kebaikan dari Tergugat dan istri Tergugat bernama [REDACTED] dengan [REDACTED] dengan cara Penggugat II disuruh Tergugat dan istrinya untuk menjaga dan mengutip biaya bulanan kos-kosan milik dari Tergugat dan istrinya di objek yang sama, Tergugat dan istrinya mengupah setiap bulannya kepada Penggugat II sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) dan Tergugat dan istrinya menyiapkan tempat tinggal Penggugat II di objek yang sama bahagian dari kepemilikan Tergugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED], yang selanjutnya pada Tahun 2021 Tergugat dan istrinya berkeinginan untuk menjual kepemilikannya atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 kepada orang lain, dengan menyampaikan kepada Penggugat II untuk meninggalkan dan mengosongkan secara sukarela dan menawarkan sejumlah uang pindah kepada Penggugat II, akan tetapi Penggugat II tidak merespon dengan baik, sehingga muncullah perbuatan melawan hukum sampai dengan muncul putusan pidana kepada Penggugat II, selanjutnya secara ironis Tergugat dan istrinya sangat terkejut oleh karena Penggugat dan suami berikut anak-anaknya tidak mau meninggalkan rumah kepemilikan dari Tergugat, justru secara diam-diam Penggugat II bersama suami dan anak-anaknya menerbitkan domisi tempat tinggalnya sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk ditempat kepemilikan Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin dari Tergugat ;

14. Bahwa surat jual beli yang dilaksanakan pada 2 Juni 1997 adalah Sah dengan memenuhi Pasal 1457 KUHPerdara jo. Pasal 1320 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara, jual beli dilaksanakan ahli waris berdasarkan adanya srt penetapan Pengadilan Negeri Tarutung tentang penetapan ahli waris yg berdasarkan hukum menetapkan ahli waris untuk segala hak dan kewajiban dari [REDACTED] yang menetapkan ahli warisnya kepada [REDACTED] Para Penggugat tidak ikut menanda tangani surat jual beli sebagai ahli waris karena nama nya tidak ikut dalam penetapan ahli waris seperti tertulis dalam penetapan Pengadilan Negeri dimaksud namun surat jual beli juga tandatangani oleh 3 (tiga) saksi yang mana diantaranya [REDACTED] sebagai [REDACTED]



saksi. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

15. Bahwa surat jual beli yang sudah diwarmeking oleh notaris sebagai akta otentik jual beli untuk sekaligus syarat utama dalam pendaftaran hak kepemilikan ke Badan Pertanahan Nasional kota Medan sesuai aturan yang berlaku. Hasil evaluasi di Badan Pertanahan Nasional terhadap data teknis dan juridis serta kelengkapan administrasi yang sudah di lampirkan menghasilkan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik no 498 tahun 1998 atas nama [REDACTED] sebagai bukti kuat sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 1 dan 2, Tuntutan untuk pembatalan surat jual beli karena Para Penggugat tidak ikut dalam penanda tanganan jual beli sebagai ahli waris adalah tuntutan yang tidak berdasarkan hukum dikarenakan ahli waris yang sah Alm. [REDACTED] adalah [REDACTED]

[REDACTED] sesuai dengan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 dan melihat bunyi pasal 1338 KUH Perdata menyatakan : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik" adalah tuntutan yang tidak berdasarkan alasan hukum yang jelas dan melawan/bertentangan dengan penetapan Pengadilan yang ditetapkan berdasarkan hukum harus ditolak ;

16. Bahwa dalam gugatan penggugat poin ketigabelas halaman keempat menyatakan pembeli tidak beretikad baik, tergugat menyampaikan dalam jawabannya bahwa sesuai surat jual beli ditindaklanjuti dengan Warmeking surat jual beli melalui notaris sebagai akta otentik untuk kelengkapan yang utama pada pendaftaran hak milik ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, jelas tertulis bahwa jual beli dilaksanakan sesuai kesepakatan dengan harga yang



layak dengan tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun dan sudah dibayar lunas serta proses jual beli sudah juga memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1457 KUH Perdata. Dalam tuntutan pembeli tidak beritikad baik untuk tanah yang belum terdaftar, namun sudah diwarmeking oleh notaris sebagai akta otentik dan sudah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 498 tahun 1998 dari kantor Badan Pertanahan Nasional kota Medan adalah tuntutan yang harus ditolak. Dalam hal ini posisi pembeli yang bertikad baik selayaknya dilindungi hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Kriteria pembeli yang bertikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012, Hasil Rapat Kamar Perdata dalam butir ke-IX, maka patut menurut hukum kepemilikan Tergugat, dan para pembeli seharusnya dilindungi oleh hukum yang tanpa pengecualian ;

17. Bahwa yang selanjutnya dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang terdapat kaidah hukumnya berbunyi "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" ;

18. Bahwa dalam dalil gugatan penggugat meminta masing masing seperempat bagian, tetapi dengan memperhatikan surat jual beli antara pihak ahli waris yang didasarkan atas adanya Penetapan Pengadilan Negeri tarutung tentang Hak Waris untuk atas nama [REDACTED] yang sudah dibayar Lunas. maka seharusnya pihak yang merasa berhak atas warisannya meminta bagiannya kepada Ahli Waris yg sdh menerima lunas pembayaran nya. Paragraf ke tiga surat perjanjian jual beli jelas di sebutkan : " Pihak pertama dan pihak kedua sepakat bahwa segala sesuatu yang terjadi atas kepemilikan tanah seperti tersebut diatas sebelum penyerahan hak kepemilikan kepada pihak kedua akan tetap menjadi tanggung jawab pihak pertama."

19. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk tuntutan hak waris sesuai dengan Pasal 834 KUH Perdata : "Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian



warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik, Tetapi pada Pasal 835 KUHPerdara, Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dari hari terbukanya warisan itu, yang mana hari terbukanya warisan Tahun 1986, sedangkan Gugatan penggugat tahun 2024 sudah 38 tahun waktu berlalu sejak terbukanya warisan atau meninggalnya [REDACTED] yang mana masa daluarsanya hanya 30 tahun;

20. Bahwa dalil gugatan penggugat kepada tergugat untuk masing-masing seperempat bagian tanah sebagai penggantian hak waris adalah tuntutan yang tidak berdasar karena Para Penggugat seharusnya menggugat ke pihak ahli waris yang sudah menjual tanah warisan bukan kepada pembeli dan melihat jeda waktu yang sudah daluarsa sejak terbukanya warisan pada tahun 1986 sampai adanya tuntutan/gugatan tahun 2024 sudah 38 tahun yang sudah melewati masa daluarsa tuntutan 30 tahun sesuai psl 835 KUH Perdata. Tuntutan hak waris seperempat bagian dari luas tanah adalah tidak beralasan hukum dan sudah melampaui masa daluarsa harus di tolak ;

21. Bahwa dalam gugatan penggugat ada meminta penggantian hak waris senilai 1 Milyar Rupiah, tergugat menilai dengan memperhatikan surat jual beli tanggal 2 Juni 1997 yang SAH sesuai pedoman keabsahan perjanjian seperti dalam KUHPerdara Pasal 1320, Pasal 1457, Pasal 1338 KUHPerdara serta Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 tentang Hak Waris untuk atas nama [REDACTED] yang sudah dibayar lunas, maka sesuai Paragraf ke tiga surat perjanjian jual beli jelas di sebutkan : " Pihak pertama dan pihak kedua sepakat bahwa segala sesuatu yang terjadi atas kepemilikan tanah seperti tersebut diatas sebelum penyerahan hak kepemilikan kepada pihak Kedua akan tetap menjadi tanggung jawab



pihak pertama." Seharusnya pihak yang merasa berhak untuk bagian warisan meminta bagiannya kepada Ahli Waris yg sdh menerima pembayaran lunas jual beli. Tuntutan penggugat kepada tergugat untuk penggantian atas hak waris dengan seperempat bagian tanah dengan nilai Rp. 1 milyar Rupiah kepada masing masing penggugat adalah tuntutan yang tdk berdasar karena Para Penggugat seharusnya menggugat ke pihak ahli waris yang sudah menjual tanah warisan bukan kepada pembeli dan melihat jeda waktu sejak terbukanya warisan pada tahun 1986 sampai adanya tuntutan/gugatan tahun 2024 sudah daluarsa karena jeda waktu sudah 38 tahun yang sudah melewati masa daluarsa tuntutan 30 tahun sesuai Pasal 835 KUH Perdata. Tuntutan hak waris senilai 1 miliyar adalah tidak beralasan dan sudah melampaui masa daluarsa harus di tolak.

22. Bahwa pada Pasal 834 KUHPerdata Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik. Dan Pasal 835 KUHPerdata, Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dari hari terbukanya warisan itu, yang mana Hari terbukanya warisan itu pada tahun 1986 dan gugatan penggugat diajukan pada tahun 2024 yang mana sudah berlalu 38 tahun sedangkan masa daluarsanya 30 tahun

23. Bahwa selanjutnya dalam gugatan Para Penggugat menyampaikan bahwasanya Para Penggugat masih memiliki hak waris masing masing seperempat bagian sebesar RP.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) adalah dalil yang keliru dikarenakan bukti kepemilikan adalah Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, dan yang mana hak waris daripada Para Penggugat tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat dan bukan menjadi tanggung jawab Tergugat, sehingga gugatan ini



harusnya ditujukan kepada [REDACTED] atau kepada ahli warisnya, yang mana pada saat transaksi jual beli yang menerima uang atas penjualan objek perkara aquo sesuai Pasal 835 KUHPerdara bahwasanya tuntutan yang mengaku sebagai ahli waris sudah menjadi daluarsa;

24. Bahwa atas perkara ini, yang menurut Penggugat telah melakukan upaya bermediasi dengan Tergugat melalui undangan Klarifikasi tertanggal 30 April 2024, Somasi tertanggal 08 Mei 2024, Somasi II tertanggal 17 Mei 2024 serta telah dilakukan mediasi di Pengadilan Negeri Medan, yang mana hasil mediasi tersebut gagal, bagaimana mungkin dapat mencapai kesepakatan pada mediasi sementara objek perkara yang dibeli atau dijual kepada Tergugat yang mana saat ini sudah ada yang terjual dan masih ada yang dikuasai dan diusahai oleh Tergugat, merupakan jual beli yang sah dan pembeli dengan beretikad baik berdasarkan bukti bukti yang dimiliki tergugat, dan baru dipermasalahkan setelah 24 tahun berlalu semenjak terjadinya jual beli yang bertentangan dengan Pasal 1963 KuhPerdata yang menyatakan "Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya." yang menyebutkan masa daluarsa 20 tahun untuk perolehan hak milik sesuai besit yang ada sesuai jual beli tanggal 2 Juni 1997 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 498 Tahun 1998 yang pada Tahun 2008 dan tahun 2010 sudah dipecah menjadi 11 Sertipikat Hak Milik;

25. Bahwa oleh karena objek tanah yang dibeli atau dijual oleh Tergugat yang saat ini sebahagian dikuasai dan diusahai oleh Tergugat merupakan jual beli yang sah dan kalau dipermasalahkan penjuallah yang tidak beretikad baik atau mempunyai niatan jahat untuk mengelabui jual beli dengan menunjukkan penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt yang mana dalam penetapan hanya memiliki dua ahli waris, kalaulah benar ada ahli waris lainnya berarti penjual tidak beretikad baik dan mencoba mengelabui tergugat sebagai pembeli objek perkara, sehingga Penggugat patut dan beralasan hukum Tergugat memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

26. Bahwa oleh karena terbukti sesuai fakta hukum bahwasanya objek tanah yang dibeli atau dijual oleh Tergugat yang saat ini sebahagian dikuasai dan diusahai oleh Tergugat, yang mana sebahagian lagi sudah dijual kepada pembeli dan para pembeli tidak ikut digugat didalam gugatan penggugat atau kurang pihak dan jual beli sah dan beretikad baik, maka secara hukum Tergugat tidaklah melakukan perbuatan melawan hukum ;

27. Bahwa selanjutnya, perolehan Tergugat atas tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang dibeli Tergugat dari [REDACTED] selaku ahli waris dari [REDACTED] yang kemudian pada tahun 1998 Tergugat mengurus kenaikan menjadi Sertipikat Hak Milik di Badan Pertanahan Nasional Kota medan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 498, lalu tahun 2008 dan tahun 2010 Tergugat memecah Sertipikat Hak Milik Nomor 498 menjadi 11 Sertipikat Hak Milik, yang mana dibangun 9 rumah petak dan 2 ruko, kemudian 8 rumah dan 1 ruko sudah terjual kepada orang lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan yang mana para pembeli tidak dimasukkan didalam gugatan penggugat;

28. Bahwa oleh karena Tergugat membeli tanah dari [REDACTED] yang diketahui oleh para saksi yang menandatangani surat jual beli, yang mana para saksi diantaranya adalah merupakan putri dari [REDACTED] sesuai dengan isi gugatan penggugat, yang kemudian Tergugat menjual kepada Para pembeli yang tidak ikut digugat didalam gugatan penggugat, Tergugat dan Para pembeli merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012, Hasil Rapat Kamar Perdata dalam butir ke-IX, maka patut menurut hukum kepemilikan Tergugat, dan para pembeli seharusnya dilindungi oleh hukum yang tanpa pengecualian ;

Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa yang selanjutnya dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang terdapat kaidah hukumnya berbunyi "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah" ;

30. Bahwa berdasarkan atas Surat Jual beli yang dibuat antara [REDACTED] dengan Tergugat tertanggal 02 Juni 2024 sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan tetaplah sah karena telah memenuhi unsur jual beli (perjanjian) yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara Jo 1457 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara, maka patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;

31. Bahwa selanjutnya tidak ada dasar dan alasan hukum terhadap Tergugat untuk memberikan penggantian atas hak waris Para Penggugat sesuai yang disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya, yang mana seharusnya hak waris itu dimintakan Para Penggugat kepada [REDACTED] dikarenakan merekalah yang menjual dan menerima uang hasil dari penjualan objek perkara sekarang, dan tergugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Para Penggugat;

32. Bahwa Para Penggugat mendalilkan agar Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya ;

33. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak menjelaskan alasan dan dasar hukumnya, sehingga tidak ada dasar dan alasan hukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom), selanjutnya dapat dijelaskan oleh Tergugat bahwasanya objek tanah yang dibeli oleh Tergugat, Para Penggugat tidak punya hubungan dan kepentingan lagi dengan Tergugat dikarenakan berdasarkan peraturan perundang undangan jual beli yang dilakukan [REDACTED]

[REDACTED] selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli adalah sah dan tidak bisa terbantahkan, seharusnya gugatan yang diajukan penggugat harusnya ditujukan kepada [REDACTED] atau ahli waris lainnya;

34. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 menegaskan kaidah hukum : tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya, maka patut dan beralasan

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



hukum agar gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;

35. Bahwa dalam gugatan Penggugat tersebut tidak ditemukan hal-hal yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat oleh karena objek tanah yang dibeli atau dijual oleh Tergugat yang saat ini dikuasai dan diusahai sebahagian oleh tergugat dan para pembeli sah menurut hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka patut dan beralasan hukum sita jaminan (conservatoir beslag) haruslah ditolak dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi

Bahwa pada perkara aquo gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat, maka dapat dijelaskan dalam rekonvensi ini tentang pihak-pihak dalam perkara aquo yakni kedudukan pada rekonvensi ini Para Penggugat kapasitasnya sebagai Para Penggugat DK/Para Tergugat DR (Penggugat I DK/Tergugat I DR dan Penggugat II DK/Tergugat II DR) serta Tergugat kapasitasnya Tergugat DK/Penggugat DR;

Bahwa dalam Rekonvensi ini Tergugat DK/Penggugat DR secara mutatis mutandis satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan jawaban dan eksepsi pada Rekonvensi aquo ini, kecuali secara tegas Tergugat DK/Penggugat DR mengakui apa yang dinyatakan kebenarannya dalam dalil gugatan perkara aquo Para Penggugat DK/Para Tergugat DR ;

Bahwa pada Rekonvensi aquo ini, Tergugat DK/Penggugat DR beralasan dan patut secara hukum bahwasannya hak-haknya telah dirugikan oleh Para Penggugat DK/Para Tergugat DR, sehingga dalam Rekonvensi menurut dalil gugatan aquo, maka berpendapat Tergugat DK/Penggugat DR bahwasanya dengan menganalisa dan menentukan secara yuridis bahwasannya perbuatan-perbuatan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR dalam rekonvensi ini dapat di kualifikasikan melakukan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) ;

Bahwa menurut hukum Pasal 1365 KUHPerdara buku ketiga Perbuatan Melawan Hukum dapat dikualifikasikan berupa, unsur-unsurnya sebagai berikut dibawah ini :

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Ada Kesalahan ;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan ;



4. Ada kerugian ;

Bahwa untuk itu, Tergugat DK/Penggugat DR pada Rekonvensi aquo ini mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad) yang dilakukan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR dapat diuraikan dibawah ini sebagai berikut :

1. Bahwa antara Tergugat DK/Penggugat DR tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR, namun oleh karena Para Penggugat DK/Para Tergugat DR mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat DK/Penggugat DR yang mendalilkan bahwasanya Tergugat DK/Penggugat DR membeli objek perkara tanpa melibatkan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR sebagai ahli waris, maka Tergugat DK/Penggugat DR mempertahankan hak hukumnya atas tanah yang telah dibeli dan sekarang sebahagian sudah dijual Tergugat DK/Penggugat DR kepada para pembeli sebanyak 9 unit dan 2 unit masih dikuasai Tergugat DK/Penggugat DR;

2. Bahwa dapat Tergugat DK/Penggugat DR sampaikan bahwasanya dahulu luas tanah tersebut seluas 1.660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) dengan batas dan ukurannya antara lain:

- Sebelah utara : Jalan Turi----- 18,65 meter
- Sebelah timur : Sekolah SMP VIII----- 86 meter
- Sebelah selatan : 20 meter
- Sebelah barat : 85,6 meter ;

3. Bahwa Tergugat DK/Penggugat DR membeli tanah dengan luas tanah 1.660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) dengan ukuran seperti tersebut diatas berdasarkan Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 yang sah Pasal 1320, Pasal 1457 dan Pasal 1338 KUHperdata antara [REDACTED] (ic. Tergugat) sebagai Pembeli dengan [REDACTED] sebagai Penjual selaku ahli waris yang sah [REDACTED] berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tarurung No : 76/Pdt.P/1986/PN.Tr tanggal 23 Desember 1986 ;

4. Bahwa kemudian Tergugat DK/Penggugat DR pada tahun 1998 melakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional kota Medan atas tanah tersebut, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik atas tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor : 498 tahun 1998, kemudian pada tahun 2008 dan tahun 2010, Tergugat DK/Penggugat DR melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik dengan Nomor: 498 tahun 1998 menjadi 11 Sertipikat Hak Milik dan membangun diantaranya 2 unit ruko dan 9 rumah petak, yang mana 8 unit rumah petak dan 1 unit ruko sudah terjual kepada para pembeli dan 1 dikontrakkan Tergugat serta 1 lagi dikuasai dan ditempati oleh Penggugat II tanpa izin persetujuan dari Tergugat DK/Penggugat DR;

5. Bahwa dapat Tergugat DK/Penggugat DR sampaikan gugatan aquo dari Para Penggugat DK/Para Tergugat DR yang mendalilkan dengan intinya bahwasanya Para Penggugat DK/Para Tergugat DR masih memiliki hak atas tanah tersebut serta ahli waris yang sah yang tidak diikut sertakan dalam penjualan atas tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) adalah dalil yang keliru dikarenakan kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR melalui jual beli yang sah berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 02 Juni 1997 dan berpedoman dengan penetapan Pengadilan Negeri Tarurung No : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember yang tercantum Surat Keterangan Lurah Napitupulu Bagasan No.350/3093/145-TU/86 tanggal 22 Desember 1986 yang diketahui oleh Camat, yang keduanya (ic. [REDACTED]) menyatakan menetapkan ahli waris untuk segala hak dan kewajiban dari [REDACTED] ditetapkan kepada ahli warisnya yakni [REDACTED];

6. Bahwa oleh karena itu, Tergugat DK/Penggugat DR sangat keberatan atas gugatan aquo yang diajukan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR terhadap Tergugat DK/Penggugat DR yang mengakibatkan Tergugat DK/Penggugat DR mengalami kerugian cukup besar oleh karena Para Penggugat DK/Para Tergugat DR sudah tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut dan salah orang dalam mengajukan gugatan perkara aquo, sehingga oleh karena kesalahan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR yang dapat dibuktikan Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum gugatan rekonvensi dari Tergugat DK/Penggugat DR dikabulkan untuk seluruhnya ;

7. Bahwa selanjutnya, perolehan Tergugat DK/Penggugat DR atas tanah seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang dibeli Tergugat DK/Penggugat DR dari [REDACTED], yang kemudian pada tahun 2008 dan tahun 2010 Tergugat DK/Penggugat DR melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor: 498 tahun 1998 menjadi 11 Sertipikat Hak Milik dan membangun diantaranya 2 unit ruko dan 9 rumah petak, yang mana 8 unit rumah petak dan 1 unit ruko sudah terjual kepada para pembeli dan 1 ruko dikontrakkan dan 1 lagi masih dikuasai oleh Penggugat II DK/Tergugat II DR tanpa izin persetujuan dari Tergugat DK/Penggugat DR, sehingga Penggugat II DK/Tergugat II DR telah terbukti secara hukum melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana Penggugat II DK/Tergugat II DR telah dihukum pidana berdasarkan putusan pengadilan Negeri Medan Nomor : 03/Pid.C/2023/PN.Mdn tanggal 31 Mei 2023 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menyatakan Terdakwa [REDACTED] telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) bulan
3. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah)
8. Bahwa Tergugat DK/Penggugat DR dapat menjelaskan dan mendalilkan berawal dari kebaikan dari Tergugat DK/Penggugat DR dan istri Tergugat bernama [REDACTED] (anak ke-2 dari perkawinan dari [REDACTED]), dengan cara Penggugat II DK/Tergugat II DR disuruh Tergugat DK/Penggugat DR dan istrinya untuk menjaga dan mengutip biaya bulanan kos-kosan milik dari Tergugat DK/Penggugat DR dan istrinya di objek yang sama, Tergugat DK/Penggugat DR dan istrinya mengupah setiap bulannya kepada Penggugat II DK/Tergugat II DR sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) dan Tergugat DK/Penggugat DR dan istrinya menyiapkan tempat tinggal Penggugat II DK/Tergugat II DR di objek yang sama bagian dari kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED], yang selanjutnya pada Tahun 2021 Tergugat DK/Penggugat DR dan istrinya berkeinginan untuk menjual kepemilikannya atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 kepada orang lain, dengan menyampaikan kepada Penggugat II DK/Tergugat II DR untuk meninggalkan dan mengosongkan secara sukarela dan menawarkan sejumlah uang pindah kepada Penggugat II DK/Tergugat II DR, akan tetapi

Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II DK/Tergugat II DR tidak merespon dengan baik, sehingga muncullah perbuatan melawan hukum sampai dengan muncul putusan pidana kepada Penggugat II DK/Tergugat II DR, selanjutnya secara eronis Tergugat DK/Penggugat DR dan istrinya sangat terkejut oleh karena Penggugat II DK/Tergugat II DR dan suami berikut anak-anaknya tidak mau meninggalkan rumah kepemilikan dari Tergugat DK/Penggugat DR, justru secara diam-diam Penggugat II DK/Tergugat II DR bersama suami dan anak-anaknya menerbitkan domisi tempat tinggalnya sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk ditempat kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR tanpa sepengetahuan dan seizin dari Tergugat DK/Penggugat DR ;

9. Bahwa oleh karena Tergugat DK/Penggugat DR membeli tanah dari dan [REDACTED] yang diketahui dan ditandatangani oleh [REDACTED]

[REDACTED] sebagai saksi, yang kemudian Tergugat DK/Penggugat DR pada tahun 2008 dan tahun 2010 Tergugat DK/Penggugat DR melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik dengan nomor: 498 tahun 1998 menjadi 11 Sertipikat Hak Milik dan membangun diantaranya 2 unit ruko dan 9 rumah petak. yang mana 8 unit rumah petak dan 1 unit ruko sudah terjual kepada para pembeli dan 1 ruko dikontrakan dan 1 lagi masih dikuasai oleh Tergugat DK/Penggugat DR, Tergugat DK/Penggugat DR merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012, Hasil Rapat Kamar Perdata dalam butir ke-IX, maka patut menurut hukum kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR serta para pembeli seharusnya dilindungi oleh hukum yang tanpa pengecualian ;

10. Bahwa yang selanjutnya dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang terdapat kaidah hukumnya berbunyi “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”, maka oleh karena itu patut dan beralasan hukum agar menyatakan Tergugat DK/Penggugat DR adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik secara hukum berdasarkan surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 ;

Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



11. Bahwa oleh karena Tergugat DK/Penggugat DR merupakan pembeli beritikad baik berdasarkan surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, yang mana Tergugat DK/Penggugat DR membeli objek tanah tersebut dari

berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Turutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986, maka oleh karena itu, Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo agar menyatakan Tergugat DK/Penggugat DR adalah merupakan Penjual yang beritikad baik secara hukum kepada pihak lain yang tanah objek telah bersertipikat hak milik sebanyak 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik ;

12. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat DK/ParaTergugat DR adalah dimana Penggugat I DK/Tergugat I DR telah mengajukan gugatan perkara aquo, yang sementara Penggugat I DK/Tergugat I DR mengetahui dan ikut menandatangani Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 antara Manginar Tambunan dan Wilson Tampubolon (ahli waris Alm. Manangar Tampubolon berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Turutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986) dengan Tergugat (ic. Ir. Lauren Gultom, M.Eng) ;

13. Bahwa selanjutnya terhadap Penggugat II DK/Tergugat II DR terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Penggugat II DK/Tergugat II DR telah menguasai sebagian dari objek yang dibeli oleh Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 yakni rumah milik dari Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama , yang mana Penggugat II DK/Tergugat II DR telah dihukum pidana penjara 1 (satu) bulan berdasarkan putusan pengadilan Negeri Medan Nomor : 03/Pid.C/2023/PN.Mdn tanggal 31 Mei 2023, yang kemudian Penggugat II DK/Tergugat II DR telah membuat keributan diatas tanah Tergugat DK/Penggugat DR tersebut dengan Pembeli-Pembeli tanah dari Tergugat DK/Penggugat DR tersebut dengan menyatakan "tidak jelas surat jual belinya kepada pembeli-pembeli dari Tergugat DK/Pengugat DR", sehingga akibat dari perbuatan dari Para Penggugat DK/Para Tergugat DR yang mendatangkan kerugian bagi Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum Tergugat DK/Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo agar menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat DK/Para Tergugat DR melakukan perbuatan melawan hukum ;

14. Bahwa oleh karena Para Penggugat DK/Para Tergugat DR telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat DK/Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar Menyatakan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR adalah Para Penggugat yang tidak beritikad baik secara hukum ;

15. Bahwa oleh karena peralihan tanah dari Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan serta objek tanah yang dibeli oleh Tergugat DK/Penggugat DR, yang saat ini Tergugat DK/Penggugat DR telah menjual sebahagian kepada pihak lain, serta Para Penggugat DK/Tergugat DR tidak ada hak waris sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 66/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986, maka patut dan beralasan hukum agar menyatakan menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum terhadap :

a. Surat jual beli Atas Tanah tertanggal 02 Juni 1997 yang dilakukan pihak pertama sebagai ahli waris Alm. Manangar Tampubolon yakni [REDACTED] sebagai Penjual dan pihak kedua [REDACTED] sebagai Pembeli ;

b. Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 66/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986 sebagai penetapan ahli waris yang sah pada saat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 sebagai dokumen pendukung jual beli objek tersebut ;

16. Bahwa oleh Tergugat DK/Penggugat DR dan para pembeli merupakan pembeli yang beritikad baik berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, yang kemudian Tergugat DK/Penggugat DR mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Induk Nomor : 498 atas nama [REDACTED] yang telah dipecah menjadi 11 (sebelas) Sertipikat Hak Milik atas nama [REDACTED], yang juga Tergugat DK/Penggugat Dr telah menjual 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik tersebut, 1 Sertipikat Hak Milik dikontrakan Tergugat DK/Penggugat DR kepada pihak lain dan 1 Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED] dikuasai dan ditempati oleh Penggugat I DK/Tergugat I DR, maka patut dan beralasan hukum agar menyatakan Tergugat DK/Penggugat DR adalah pemilik yang sah atas

Halaman 42 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



tanah yang terletak di [REDACTED] seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Induk Nomor : 498 yang dipecah 11 Sertipikat Hak Milik yang telah dijual kepada pihak lain yakni 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik telah dijual kepada Pihak Lain, 1 dikontrakan Tergugat DK/Penggugat DR kepada pihak lain dan 1 lagi dikuasai Penggugat II DK/Tergugat II DR dengan cara melawan hukum ;

17. Bahwa dengan terbuktinya Para Penggugat DK/Para Tergugat DR melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mendatangkan kerugian baik kerugian materil maupun kerugian immaterial kepada Tergugat DK/Penggugat DR, terlebih Penggugat DK/Tergugat DR telah salah orang dan tidak memiliki hak waris lagi didalam objek tanah tersebut yang disebutkan didalam gugatan perkara aquo, maka sepatutnya menurut hukum Penggugat DK/Tergugat DR dihukum untuk membayar seketika kepada Tergugat DK/Penggugat DR atas perbuatan yang dilakukan Penggugat DK/Tergugat DK yang mendatangkan kerugian kepada Tergugat IV DK/Penggugat DR yakni :

a. Kerugian materil yang dialami oleh Tergugat DK/Penggugat DR sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan alasan hukum yaitu Tergugat DK/Penggugat DR mengalami gangguan kesehatannya akibat gugatan perkara aquo yang diajukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR, yang mana Penggugat I DK/Tergugat I DR telah mengajukan gugatan perkara aquo, yang sementara Penggugat I DK/Tergugat I DR mengetahui dan ikut menandatangani Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 antara [REDACTED]

[REDACTED] berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Turutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986) dengan Tergugat (ic. [REDACTED]) dan Penggugat II DK/Tergugat II DR telah menguasai sebagian dari objek yang dibeli oleh Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 yakni rumah milik dari Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED], yang mana Penggugat II DK/Tergugat II DR telah dihukum pidana penjara 1 (satu) bulan berdasarkan putusan pengadilan Negeri Medan Nomor : 03/Pid.C/2023/PN.Mdn tanggal 31 Mei 2023, yang kemudian Penggugat II DK/Tergugat II DR telah



membuat keributan diatas tanah Tergugat DK/Penggugat DR tersebut dengan Pembeli-Pembeli tanah dari Tergugat DK/Penggugat DR tersebut dengan menyatakan “tidak jelas surat jual belinya kepada pembeli-pembeli dari Tergugat DK/Penggugat DR” ;

b. Bahwa yang selanjutnya terhadap kerugian immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan alasan hukum yaitu Tergugat DK/Penggugat DR merasa dipermalukan dikalangan masyarakat di [REDACTED] dan kepada instansi pemerintahan yang menegluarkan Sertipikat Hak Milik dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Medan yang menegluarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat serta dikalangan keluarga besar [REDACTED] dan keluarga besar [REDACTED] yang menjatuhkan harkat dan martabat serta harga diri Tergugat akibat dari perbuatan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR, sementara Tergugat DK/Penggugat DR memperoleh objek perkara aquo dari [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Turutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986, maka dengan demikian, kerugian immaterial yang diderita oleh Tergugat DK/Penggugat DR tidaklah dapat dinilai semata-mata dengan materi ;
Maka cukup beralasan hukum kerugian materil dan immaterial yang dialami oleh Para Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya sebesar total jumlahnya Rp 5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah rupiah) ;

18. Bahwa oleh karena Penggugat DK/Tergugat DR telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut dan beralasan hukum agar Para Penggugat DK/Para Tergugat DR dihukum untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan perkara aquo ;

19. Bahwa oleh karena Para Penggugat DK/Para Tergugat DR terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana Penggugat II DK/Tergugat II DR telah menguasai objek rumah milik Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED] tanpa izin persetujuan dari Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum agar menghukum Penggugat II DK/Tergugat II DR dan pihak-pihak lain untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanpa syarat apapun



kepada Tergugat DK/Penggugat DR atas objek rumah milik Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED] seketika setelah adanya putusan, yang selanjutnya apabila Penggugat II DK/Tergugat II DR tidak mengindahkan dan tidak menjalankan putusan tersebut, maka Tergugat DK/Penggugat DR dapat meminta bantuan untuk perintah pengosongan atas perkara aquo yang dibantu dengan alat-alat keamanan Negara ;

20. Bahwa oleh karena Tergugat DK/Penggugat DR adalah merupakan pemilik yang sah atas objek perkara aquo berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, yang kemudian Tergugat DK/Penggugat DR telah mengajukan permohonan hak baur, sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Induk Nomor : 498 Thun 1998 atas nama [REDACTED] serta telah dipecah menjadi 11 (sebelas) Sertipikat Hak Milik atas nama [REDACTED] dan Tergugat DK/Penggugat DR telah menjual 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik kepada pihak lain, 1 Sertipikat Hak Milik dikontrakkan Tergugat DK/Penggugat DR kepada pihak lain dan 1 Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED] ditempati dan dikuasai oleh Penggugat II DK/Tergugat II DK, maka patut dan beralasan hukum Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo agar menghukum Penggugat II DK/Tergugat II DR untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain baik menyewakan sebagian atau seluruhnya, dijadikan jaminan Hutang, serta memikul dan bertanggung jawab atas sarana dan prasarana objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED] yakni kewajiban dan bertanggung jawab membayar pajak-pajak (PBB), membayar retribusi sampah, membayar air dan listrik serta tidak mengubah sebagian atau seluruhnya fisik bangunan rumah Tergugat DK/Penggugat DR ;

21. Bahwa demi kepastian hukum bagi Tergugat DK/Penggugat DR serta untuk menghindari perbuatan-perbuatan dari Penggugat DII DK/Tergugat II DR yang dapat mengakibatkan kerugian bagi Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang dilengkapi dengan aliran listrik, PDAM milik Tergugat DK/Penggugat DR yang ditempati Penggugat II DK/Tergugat II DR di jalan Turi No. 94B, Kel. Sidorejo I, Kec. Medan Kota, Kota Medan - Prov.



Sumatera Utara berdasarkan Sertiikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008
atas nama [REDACTED]

22. Bahwa oleh karena Penggugat II DK/Tergugat II DR dan suami beserta anak-anaknya, yang seara diam-diam telah menerbitkan identitas/domisi pada Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga milik Penggugat II DK/Tergugat II DR ditempat kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR tanpa sepengetahuan dan izin Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo agar menghukum Penggugat II DK/Tergugat II DR untuk mencabut identitas/domisili sesuai Kartu Tanda Pendudukan dan Kartu Kelurga ditempat kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat DK/Penggugat DR ke kantor instansi terkait yakni Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan ;

23. Bahwa berdasarkan gugatan aquo, Penggugat DK/Tergugat DR yang menyebutkan identitasnya didalam gugatan aquo, apabila Penggugat DK/Tergugat DR tidak mematuhi putusan dan agar Rekonvensi ini tidak hampa dan mempunyai kepastian hukum serta bilamana ada kekurangan jumlah yang harus dibayar oleh Penggugat I didalam kerugian materil dan immateril, maka Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) harta tidak bergerak dan harta bergerak milik Penggugat DK/Tergugat DR terhadap sebidang tanah beserta bangunan atas tempat tinggal/domisili Penggugat DK/Tergugat DR yang tertera di dalam surat gugatan aquo dalam perkara aquo di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

24. Bahwa oleh karena dalam perkara aquo terbukti Para Penggugat DK/Para Tergugat DR melakukan perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan Tergugat DK/Penggugat DR mengalami kerugian yang cukup besar, serta demi kepastian hukum bagi Tergugat DK/Penggugat DR dalam perkara aquo serta untuk menghindari adanya tindakan dari Penggugat I DK/Tergugat I DR dikemudian hari yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar menghukum Penggugat I DK/Tergugat I DR untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewakan sebagian atau seluruhnya dan tidak dijadikan jaminan Hutang atas objek yang dimohonkan sita jaminan tempat tinggal/domisili Penggugat I DK/ Tergugat I DR yang tertera di dalam surat gugatan aquo dalam perkara aquo yakni yang beralamat di [REDACTED]

[REDACTED], dikemudian hari selanjutnya berlaku untuk ahli waris dari Penggugat I DK/Tergugat I DR ;

25. Bahwa sepanjang tidak mencukupi atas kerugian dari Tergugat DK/Penggugat DR serta agar Rekonpensi ini tidak menjadi hampa dan mendapat kepastian hukum bagi Tergugat DK/Penggugat DR, maka patut dan beralasan hukum agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) harta bergerak dan harta tidak bergerak milik Para Penggugat DK/Para Tergugat DR sepanjang dalam perkara ini, apabila Para Penggugat DK/Para Tergugat DR lalai dan tidak mematuhi serta tidak menjalankan putusan aquo, dapat ditemukan dan dicari oleh Tergugat DK/Penggugat DR adalah benar milik Para Penggugat DK/Para Tergugat DR, maka Tergugat DK/Penggugat DR dapat mengajukan Sita Eksekusi Ke Pengadilan Negeri Medan setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;

26. Bahwa demi kepastian hukum bagi Tergugat DK/Penggugat DR oleh karena kesalahan dari Penggugat DK/Tergugat DR yang sudah tidak mempunyai hak waris atas tanah tersebut dan salah orang dalam mengajukan gugatan perkara aquo serta apabila Penggugat DK/Tergugat DR lalai dan tidak patuh menjalankan putusan a quo, maka patut dan beralasa hukum agar menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar uang Dwangsom (paksa) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang dibayarkan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR langsung seketika dan diserahkan kepada Tergugat DK/Penggugat DR setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), apabila Para Penggugat DK/Para Tergugat DR tidak tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara a quo ;

27. Bahwa Tergugat DK/Penggugat DR yang mengajukan gugatan Rekonvensi yang didasari alasan-alasan hukum dan bukti-bukti otentik surat secara hukum, maka patut dan beralasan hukum agar menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu dengan putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun adanya upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi ;

Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



28. Bahwa gugatan Rekonversi ini diajukan oleh Tergugat DK/Penggugat DR yang mana perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat DK/Penggugat DR, yang mana objek tanah yang dibeli atau dijual oleh Tergugat DK/Penggugat DR yang saat ini dikuasai dan diusahai sebahagian oleh Tergugat DK/Penggugat DR dan para pembeli dengan objek tanah tersebut penggugat DK/Tergugat DR sudah tidak memiliki hak apapun maupun hak waris didalam objek tanah tersebut sesuai dengan gugatan perkara pokok, maka patut dan beralasan hukum agar menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Rekovensi tersebut diatas oleh Tergugat DK/Penggugat DR, maka Tergugat DK/Penggugat DR memohon kepada Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar mengabulkan gugatan rekonpensi ini (gugat balik), dengan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

I. Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

II. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Tergugat DK/Penggugat DR untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat DK/Penggugat DR adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik secara hukum berdasarkan surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 ;
3. Menyatakan Tergugat DK/Penggugat DR adalah merupakan Penjual yang beritikad baik secara hukum kepada pihak lain yang tanah objek telah bersertipikat hak milik sebanyak 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik ;
4. Menyatakan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR melakukan perbuatan melawan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR adalah Para Penggugat yang tidak beritikad baik secara hukum ;
6. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum terhadap :
 - c. Surat jual beli Atas Tanah tertanggal 02 Juni 1997 yang dilakukan pihak pertama sebagai ahli waris [REDACTED] sebagai Penjual dan pihak kedua Ir. Lauren Gultom, M.Eng sebagai Pembeli ;
 - d. Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor : 66/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986 sebagai penetapan ahli waris yang sah pada saat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 sebagai dokumen pendukung jual beli objek tersebut ;
7. Menyatakan Tergugat DK/Penggugat DR adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di [REDACTED] seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, yang telah diterbitkan Sertipkat Hak Milik Induk Nomor : 498 yang dipecah 11 SHM yang telah dijual kepada pihak lain yakni 9 (sembilan) Sertipkat Hak Milik telah dijual kepada Pihak Lain, 1 dikontrakan Tergugat DK/Penggugat DR kepada pihak lain dan 1 lagi dikuasai Penggugat II DK/Tergugat II DR dengan cara melawan hukum ;
8. Menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar seketika kepada Tergugat DK/Penggugat DR atas perbuatan yang dilakukan Penggugat DK/Tergugat DK yang mendatangkan kerugian kepada Tergugat DK/Penggugat DR yakni :
 - a. Kerugian materil yang dialami oleh Tergugat DK/Penggugat DR sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
 - b. Kerugian immaterial yang dialami oleh Tergugat DK/Penggugat DR sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;Yang total jumlah keseluruhannya berjumlah sebesar Rp 5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah) ;
9. Menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan perkara aquo ;
10. Menghukum Penggugat II DK/Tergugat II DR dan pihak-pihak lain untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanpa syarat apapun kepada Tergugat DK/Penggugat DR atas objek rumah milik Tergugat DK/Penggugat DR berdasarkan Sertipkat Hak Milik Nomor :

Halaman 49 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED] seketika setelah adanya putusan, yang selanjutnya apabila Penggugat II DK/Tergugat II DR tidak mengindahkan dan tidak menjalankan putusan tersebut, maka Tergugat DK/Penggugat DR dapat meminta bantuan untuk perintah pengosongan atas perkara aquo yang dibantu dengan alat-alat keamanan Negara ;

11. Menghukum Penggugat II DK/Tergugat II DR untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain baik menyewakan sebagian atau seluruhnya, dijadikan jaminan Hutang, serta memikul dan bertanggung jawab atas sarana dan prasarana objek Sertiikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED] yakni kewajiban dan bertanggung jawab membayar pajak-pajak (PBB), membayar retribusi sampah, membayar air dan listrik serta tidak mengubah sebagian atau seluruhnya fisik bangunan rumah Tergugat DK/Penggugat DR ;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah tempat tinggal yang dilengkapi dengan aliran listrik, PDAM milik Tergugat DK/Penggugat DR yang ditempati Penggugat II DK/Tergugat II DR di [REDACTED]

berdasarkan Sertiikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED]

13. Menghukum Penggugat II DK/Tergugat II DR untuk mencabut identitas/domisili sesuai Kartu Tanda Pendudukan dan Kartu Keluarga ditempat kepemilikan Tergugat DK/Penggugat DR tanpa sepengetahuan dan izin dari Tergugat DK/Penggugat DR ke kantor instansi terkait yakni Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan ;

14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) harta tidak bergerak dan harta bergerak milik Penggugat I DK/ Tergugat I DR terhadap sebidang tanah beserta bangunan atas tempat tinggal/domisili Penggugat I DK/ Tergugat I DR yang tertera di dalam surat gugatan aquo dalam perkara aquo yakni yang beralamat di Jalan [REDACTED]

15. Menghukum Penggugat I DK/Tergugat I DR untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain baik menyewakan sebagian atau seluruhnya dan tidak dijadikan jaminan Hutang atas objek yang dimohonkan sita jaminan tempat tinggal/domisili Penggugat I DK/ Tergugat I DR yang tertera di

Halaman 50 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



dalam surat gugatan aquo dalam perkara aquo yakni yang beralamat di

[REDACTED], dikemudian hari

selanjutnya berlaku untuk ahli waris dari Penggugat I DK/Tergugat I DR ;

16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) harta bergerak dan harta tidak bergerak milik Para Penggugat DK/Para Tergugat DR sepanjang dalam perkara ini, apabila Para Penggugat DK/Para Tergugat DR lalai dan tidak mematuhi serta tidak menjalankan putusan aquo, yang dikemudian hari dapat ditemukan dan dicari oleh Tergugat DK/Penggugat DR adalah benar milik Para Penggugat DK/Para Tergugat DR, maka Tergugat DK/Penggugat DR dapat mengajukan Sita Eksekusi Ke Pengadilan Negeri Medan setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

17. Menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar uang Dwangsom (paksa) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari yang dibayarkan Para Penggugat DK/Para Tergugat DR langsung seketika dan diserahkan kepada Tergugat DK/Penggugat DR setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), apabila Para Penggugat DK/Para Tergugat DR tidak tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara a quo ;

18. Menyatakan putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu dengan putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun adanya upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi ;

19. Menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat DK/Para Tergugat DR untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo secara tanggung renteng;

Subsida

Dalam Peradilan yang baik apabila majelis hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara A quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak terjadi jawab menjawab dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

repliknya tanggal 5 November 2024, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan dupliknya tanggal 12 November 2024 secara e-Court;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah membacakan Putusan Sela pada tanggal 26 November 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang memeriksa dan mengadili perkara reg. Perdata Nomor 648/Pdt.G/2024/PN.Mdn;
3. Memerintahkan kepada para pihak dalam perkara ini untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 1212016508650065, An. [REDACTED], telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan [REDACTED] dihadapan Notaris tertanggal 21 Februari 2024 oleh Notaris [REDACTED] telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan mencari tahu tentang Sertifikat (warkah) kepada Kantor Pertanahan Kota Medan tertanggal 1 Maret 2024, diberi tanda bukti P.1 – 3;
4. Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN Tarutung, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 4;
5. Fotocopy Surat Pinjaman untuk Wilson, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 5;
6. Fotocopy Surat Jual Beli tertanggal 2 Juli 1997, tanpa asli, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 6;
7. Fotocopy Bukti Kirim Surat Undangan Klarifikasi dibuat pada tanggal 30 April 2024 oleh Kuasa Hukum Penggugat, tanpa asli, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 7;
8. Fotocopy Bukti Kirim Somasi I tertanggal 8 Mei 2024, tanpa asli, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 8;

Halaman 52 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



9. Fotocopy Bukti Kirim Somasi II tertanggal 17 Mei 2024, tanpa asli, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1 – 9;

10. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, NIK. 1271214603670002, [REDACTED] telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.2 – 1;

11. Fotocopy Surat Kematian No. 307/1039/SKM/2022 [REDACTED], telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.2 – 2;

12. Fotocopy Surat Kematian No. 308/1039/SKM/2022 [REDACTED] telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.2 – 3;

13. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris No. 306/1039/SKAW/2022 ditandatangani oleh Lurah Napitupulu Bagasan, Kec. Balige, Kab. Toba, Prov. Sumatera Utara, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.2 – 4;

14. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 326/Pdt/2024/PT Mdn antara [REDACTED], telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.2 – 5;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1-3, P.1-6 sampai P.1-9 hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi [REDACTED], dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal para pihak;
 - Bahwa setahu saksi masalah mereka tentang kepemilikan tanah berperkara;
 - Bahwa saat itu saksi mengantarkan minuman kepada mereka dan disana saksi melihat mereka menandatangani surat tapi saksi tidak tahu surat apa;
 - Bahwa saat itu yang ada di sana ibunya Penggugat ([REDACTED]), [REDACTED] (istri Tergugat) dan Tergugat;
 - Bahwa setahu saksi anak dari [REDACTED] ada 4 (empat) orang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir pada saat penandatanganan surat tersebut ibunya Penggugat ([REDACTED]), [REDACTED], [REDACTED] (istri Tergugat) dan Tergugat;

- Bahwa nama istri dari [REDACTED], Saksi kurang tahu tapi seingat Saksi [REDACTED];

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat memiliki tanah di objek perkara;

- Bahwa Saksi hanya melihat penandatanganan surat tersebut tapi saksi tidak tahu surat apa;

- Bahwa saat itu yang menandatangani surat tersebut [REDACTED] [REDACTED] dan yang satu lagi saksi kurang tahu;

2. Saksi [REDACTED], dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal para pihak;

- Bahwa setahu saksi masalah mereka tentang kepemilikan tanah berperkar;

- Bahwa Objek perkara terletak di [REDACTED] [REDACTED];

- Bahwa setahu saksi pemilik tanah tersebut adalah [REDACTED] (orang tua Para Penggugat);

- Bahwa setahu saksi luasnya sekitar 1500 m2 – 1700 m2;

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa tanah tersebut dapat beralih ke Tergugat;

- Bahwa saksi sudah lama tinggal di sana, dari tahun 1986 sampai dengan sekarang;

- Bahwa anak [REDACTED] [REDACTED];

- Bahwa [REDACTED] sudah meninggal;

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat memiliki tanah di objek perkara;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah [REDACTED] pernah dialihkan kepada orang lain;

- Bahwa pemilik tanah terperkar tersebut adalah [REDACTED];

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah [REDACTED] pernah diperjualbelikan kepada orang lain atau tidak;

- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas dari tanah terperkar;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut:



1. Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN Trt, tanggal 23 Desember 1986, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 1;
2. Fotocopy Surat Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 antara [REDACTED] [REDACTED] sebagai Pihak Pertama dengan [REDACTED] sebagai Pihak Kedua, tanpa asli, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 2;
3. Fotocopy Pinjaman Uang untuk [REDACTED], tanpa asli, telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 3;
4. Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 0270/648/244/08.02/07 tertanggal 22 Maret 2007, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 855/Kel. Sudirejo I, Surat Ukur tanggal 01-02-2008 No. 74/Sudirejo I/2008 seluas 101 m2 atas nama [REDACTED] [REDACTED] yang diterbitkan pada tanggal 29 February 2008 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 957/Kel. Sudirejo I, Surat Ukur tgl 01-03-2010, No. 154/Sudirejo I/2010 seluas 166 m2 atas nama [REDACTED] [REDACTED], yang diterbitkan pada tanggal 25 Maret 2010, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 863/Kel. Sudirejo I, Surat Ukur Tanggal 01-02-2008, No. 82/Sudirejo I/2008 seluas 108 m2, atas nama [REDACTED] [REDACTED] yang diterbitkan pada tanggal 29 Februari 2008 oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, tanpa asli dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 7;
8. Fotocopy Berita Acara Sidang No. 03/Pid.C/2023/PN Mdn tanggal 30 Mei 2023, Berita Acara Sidang Lanjutan No. 03/Pid.C/2023/PN Mdn tanggal 31 Mei 2023, dan Putusan No. 03/Pid.C/2023/PN Mdn tanggal 31 Mei 2023 dengan Terdakwa [REDACTED], telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 8;
9. Fotocopy Akta Pernyataan Permohonan Kasasi No. 127/Pdt/Kasasi/2024/PN Mdn dalam perkara antara [REDACTED] [REDACTED] telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 9;



10. Fotocopy Surat No: Istimewa tanggal 11 Oktober 2024, perihal: mohon klarifikasi penetapan No. 76/Pdt.P/1986/PN Trt tanggal 23 Desember 1986, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 10;

11. Fotocopy Surat No. 1342/KPN/W2.U6/Hk.02/IX/2024, perihal: mohon dilegalisir Penetapan No. 76/Pdt.P/1986/PN Trt, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 11;

12. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Medan Perkara Perdata No. 856/Pdt.G/2023/PN.MDN tanggal 30 April 2024 antara [REDACTED] sebagai Penggugat melawan [REDACTED] sebagai Tergugat I dan Harapan Batubara sebagai Tergugat II, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 12;

13. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Medan Perkara Perdata No. 326/Pdt/2024/PT.Mdn tanggal 22 Juli 2024 antara [REDACTED] sebagai Terbanding melawan [REDACTED] sebagai Pembanding I dan [REDACTED] sebagai Pembanding II, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 13;

14. Print Out Informasi Perkara Mahkamah Agung RI atas Perkara Perdata di Mahkamah Agung RI Nomor 435 K/PDT/2025 tanggal antara [REDACTED] sebagai Pemohon Kasasi melawan [REDACTED] dan [REDACTED] sebagai Termohon Kasasi yang telah diputus pada tanggal 20 Februari 2025, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 14;

15. Fotocopy Surat Nomor : 02/EGPL.SH/ADV/III/2025 tanggal 3 Maret 2025 Perihal Mohon Menyerahkan Salinan Putusan yang dikirim kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus dengan Register Surat Masuk No. Register : 1227 tanggal 03 Maret 2025, telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T – 15;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T - 1, T – 2, T – 3, T – 7, T – 12, T – 13, T – 14 hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalik-dalil sangkalannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi [REDACTED], dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi masalah mereka tentang kepemilikan tanah berperkar;
- Bahwa setahu saksi, mereka itu masih bersaudara;
- Bahwa Saksi lupa nama orang tua mereka;
- Bahwa Saksi tinggal di [REDACTED];
- Bahwa Rumah yang saksi bangun itu berada di objek perkara dengan luas 20 x 80 m2;
- Bahwa Saksi mengerjakan rumah tersebut mulai tahun 2001;
- Bahwa setahu saksi, tanah tersebut milik Tergugat, dan saksi mengetahuinya karena pernah ditunjukkan Surat Kepemilikan Tanah;
- Bahwa sebelum saksi melakukan pematangan tanah, saksi melihat di belakangnya ada rumah Tergugat;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi kalau tanah tersebut dibelinya dari mertuanya bernama [REDACTED];
- Bahwa saat itu yang saksi bangun ada 11 (sebelas) unit rumah;
- Bahwa saat itu saksi juga ikut dalam penjualan unit rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi masalah mereka karena saudaranya tersebut tidak mau keluar dari rumah tersebut, padahal saat itu mereka diijinkan tinggal di sana karena belas kasihan saja;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Tergugat saat saksi melakukan pematangan tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi saat itu masih ada 1 (satu) Sertifikat Hak Milik, tapi sekarang Sertifikat tersebut sudah dipecah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat membeli tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dibeli Tergugat dari mertuanya yang bernama [REDACTED];
- Bahwa Pada tahun 2000, saksi ada mengerjakan rumah pribadi Tergugat, dan disana saksi sering bertemu dengan [REDACTED] dan saat itu saksi dengar kalau tanah tersebut sudah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak ada mendengar tentang harga jual tanah tersebut;
- Bahwa Saat saksi membangun 11 (sebelas) unit rumah, [REDACTED] sudah meninggal namun [REDACTED] masih hidup, tapi tidak keberatan rumah tersebut dibangun;
- Bahwa Selama saksi membangun rumah-rumah tersebut lancar saja dan tidak ada masalah, baru ada masalah sejak rumah yang ditempati [REDACTED] tersebut mau dijual Tergugat;

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



2. Saksi [REDACTED], dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal para pihak;
- Bahwa Setahu saksi masalah mereka tentang kepemilikan tanah berperkara;
- Bahwa Saksi juga pernah diminta menjadi saksi dalam perkara perdata antara Tergugat dengan adik iparnya;
- Bahwa Setahu saksi perkara sebelumnya sudah Kasasi;
- Bahwa Objek perkara terletak di [REDACTED];

- Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Tergugat untuk menjual rumah-rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi, kalau tanah tersebut dia beli dari mertuanya;

3. Saksi [REDACTED], dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal para pihak;
- Bahwa Setahu saksi masalah mereka tentang kepemilikan tanah berperkara;
- Bahwa pada Surat Jual Beli Tanah tersebut ada tandatangan saksi;
- Bahwa Saksi mengenal [REDACTED];

- Bahwa memang ada perhitungan utang [REDACTED] kepada Tergugat (suami saksi) tahun 1997, tapi saksi lupa jumlahnya;
- Bahwa [REDACTED] meminjam uang untuk usahanya di Balige;
- Bahwa Di atas aset [REDACTED] tersebut, kami membangun usaha properti dan ada juga beberapa properti belum laku;
- Bahwa [REDACTED] adalah adek kandung saksi dan saksi menyuruhnya untuk menempati satu properti tersebut untuk menjaga properti yang lainnya;
- Bahwa Tanah tersebut saksi beli dari ibu dan abang saksi, daripada dijual kepada orang lain, lebih baik dijual kepada saksi;
- Bahwa Ibu dan abang saksi saat ini sudah meninggal;
- Bahwa Saat ini, objek perkara dikuasai oleh Tergugat (suami saksi) dan tidak ada orang lain yang menguasainya;



Menimbang, bahwa Terhadap objek sengketa dalam perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Februari 2025 sebagaimana dalam berita acara Pemeriksaan Setempat tersebut dan terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya secara ecourt pada tanggal 11 Maret 2025 dan 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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa jawaban gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Eksepsi sebagai berikut;

- A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)
- B. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*obscuur libel*)
- C. Gugatan Penggugat Terlalu Dini (*Premature*)
- D. Gugatan Para Penggugat *Error Persona*
2. Gugatan Para Penggugat *Ne bis in idem*
3. Kewenangan Absolut

Dengan keenam alasan tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui, eksepsi (*exceptie/exeption*) pada hakekatnya adalah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzaak*), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka; (*Wiryono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata di Indonesia, 1982:72*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 149 ayat (2) Rbg yang menyatakan bila Tergugat dalam surat jawabannya seperti dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 145 Rbg mengajukan sanggahan tentang kewenangan pengadilan negeri itu, maka pengadilan negeri, meskipun tergugat tidak hadir dan setelah mendengar penggugat, harus mengambil keputusan tentang sanggahan itu dan hanya jika sanggahan itu tidak dibenarkan, mengainbil keputusan tentang pokok perkaranya;

Menimbang, eksepsi point 3 (tiga) tentang Pengadilan Negeri Medan Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* secara absolut, dan untuk itu Majelis Hakim berdasarkan Pasal 149 ayat (2) Rbg di atas mengambil keputusan tentang sanggahan itu dengan menjatuhkan Putusan Sela tanggal 26 November 2024 yang amarnya sebagaimana termuat dalam Putusan Sela tersebut dan telah dikutip pada bahagian duduk perkara ini, yang pada pokoknya menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selebihnya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Eksepsi huruf A tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) yakni gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak dikarenakan Para Penggugat tidak mengikut sertakan di dalam perkara *a quo* sebagai pihak berperkara yakni ahli waris lainnya yaitu [REDACTED] yang berkedudukan di pulau Batam, dan [REDACTED], yang mana Para Penggugat mendalilkan bahwasanya Penggugat termasuk ahli waris yang sah atas tanah yang terletak di [REDACTED] seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang belum terbagi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan tanggapan melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2823 K/Pdt/1992 tertanggal 18 Juli 1994 yang telah menegaskan bahwa wewenang yang menentukan siapa-siapa yang akan digugat ialah pada Penggugat, yang kemudian dijadikan sebagai alas hak lahan sengketa telah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku sehingga kepadanya tidak dapat dipersalahkan, selain itu menyangkut penarikan seseorang dalam suatu perkara perdata merupakan kewenangan dan hak Penggugat untuk menentukannya, juga menurut hemat Majelis, alasan Tergugat tersebut tidak dapat dibenarkan karena pada prinsipnya sebagaimana asas hukum acara perdata, siapapun yang dipandang telah merugikan kepentingannya, maka Penggugat lah yang

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan ditariknya untuk digugat dan dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa karena gugatan ini bukan tentang sengketa waris maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak perlu mengikutsertakan ahli waris lainnya dalam perkara ini dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 244 K/Sip/1959 tanggal 5 Januari 1959 kaidah hukumnya menegaskan bahwa gugatan untuk penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai oleh seseorang tanpa hak dapat diterima walaupun dalam gugatan ini tidak semua ahli waris turut serta atau disertakan, serta berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2/Yur/Pdt/2018 tentang Tuntutan Pengembalian Harta Waris dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada ahli waris yang berhak tidak diharuskan untuk diajukan oleh semua ahli waris, oleh karena itu eksepsi Tergugat tidaklah beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Eksepsi huruf B tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*) yakni Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 306/1039/SKAW/2022 tertanggal 29 Juni 2022 tersebut yang didalilkan Para Penggugat setelah terjadi jual beli tertanggal 02 Juli 1997 tersebut dan Tergugat berpedoman pada Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tarutung Nomor: 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986 dengan amar penetapan sebagai berikut:

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan dari Pemohon-Pemohon [REDACTED]
[REDACTED]
2. Menyatakan demi Hukum, bahwa: [REDACTED]
[REDACTED] adalah ahli waris dari mending [REDACTED]
[REDACTED]
3. Menyatakan demi hukum, bahwa segala hak-hak dan kewajiban dari mending [REDACTED] tersebut, menjadi hak-hak dan kewajiban dari ahli waris tersebut diatas;
4. Membebankan biaya yang timbul dalam permohonan ini kepada Pemohon-Pemohon;

Sehingga dengan demikian Tergugat berkeyakinan hanya memiliki 2 (dua) hak dan kewajiban yaitu [REDACTED] demi hukum sebagai ahli ahli waris dari [REDACTED] berdasarkan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor: 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1986, maka terjadi jual beli dan sesuai data teknis dan data yuridis serta kelengkapan administrasi lainnya, Tergugat bisa melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor: 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED];

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan tanggapan melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak kabur dan bahkan sangat jelas, sebab dapat diasumsikan yang secara tidak langsung Tergugat telah menguraikan perbuatan yang tidak beritikad baiknya yang telah memperkuat dalil-dalil gugatan Para Penggugat. Yang mana Tergugat menjelaskan bahwa sepeninggalan [REDACTED] [REDACTED] pada 9 Desember 1986 tidak lama kemudian (istri almarum) [REDACTED] mengajukan Permohonan di bulan yang sama serta tahun yang sama tidak lama setelah meninggalnya [REDACTED] dengan maksud ingin menguasai tanah milik [REDACTED] [REDACTED] dengan cara jual beli yang dilakukan antara [REDACTED] [REDACTED] (Tergugat – Abang Ipar Para Penggugat) sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dalam pemeriksaan di persidangan, maka dengan demikian eksepsi huruf B Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi huruf C tentang Eksepsi Gugatan Penggugat Terlalu Dini (*Premature*) yakni Tergugat sudah lama sekali mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik pada Tahun 1998 untuk objek perkara tersebut dan memecah menjadi 11 Sertipikat Hak Milik pada Tahun 2008 dan Tahun 2010, akan tetapi mengapa baru sekarang Para Penggugat mempermasalahkan objek perkara, yang mana penerbitan hak yang dimohonkan oleh Tergugat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 32 ayat (1) dan (2) dan KUHPerdato Jo Pasal 1963 KUHPerdato, sehingga dengan demikian, permasalahan yang saat ini sudah melampaui batas daluarsa tuntutan dan bertentangan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan tanggapan melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan dalil Tergugat tersebut bukanlah suatu alasan hukum yang dibenarkan jika diketahui berdasarkan bukti yang kuat bahwa dasar

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



perolehan hak tersebut didasarkan atas itikad dan cara-cara yang tidak sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dalam pemeriksaan di persidangan, maka dengan demikian eksepsi huruf B Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi huruf D tentang Eksepsi Gugatan Para Penggugat Error Persona yakni Para Penggugat di dalam gugatan a quo adalah *error in persona*, mengapa demikian dikarenakan pembagian waris seharusnya meminta kepada ahli waris bukan kepada Tergugat, untuk ganti rugi Para Penggugat juga *error in persona*, mengapa demikian dikarenakan ganti rugi Para Penggugat seharusnya meminta kepada ahli waris juga, justru Tergugat yang membeli haruslah dilindungi oleh hukum sebagai Pembeli beritikad baik, dengan demikian gugatan Para Penggugat *error in persona* menggugat Tergugat untuk meminta warisan dari warisan [REDACTED]

[REDACTED], seyogyanya Para Penggugat harus menggugat ahli waris yang lain untuk meminta pembagian warisan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan tanggapan melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan dalil Tergugat tersebut diatas bukan beralasan hukum dan patut ditolak dikarenakan berawal dari perbuatan Tergugat yang tidak beritikad baik menciptakan drama jual-beli dengan diawali dengan adanya Penetapan ahli waris Pengadilan dengan dalil permohonan yang tidak benar serta Tergugat mendalilkan hanya punya hak dan kewajiban kepada ahli waris yang disebutkan dalam Penetapan Pengadilan yakni [REDACTED]

[REDACTED] tersebut padahal secara jelas Tergugat sebagai Abang Ipar para Penggugat mengetahui siapa-siapa ahli waris dari [REDACTED] pada saat itu namun sebagaimana yang telah diuraikan diatas perbuatan ini sengaja diciptakan lewat drama utang-piutang agar terjadi Jual-beli (seolah-olah ganti utang) yang kemudian terjadi peralihan hak dan menciptakan hak milik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim setelah membaca gugatan dan jawab jinawab para pihak, mempertimbangkan bahwa alasan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menarik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara ini adalah oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo dalam penguasaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sedangkan untuk menentukan apakah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam menguasai objek sengketa telah sesuai hukum yang berlaku atau tidak harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pemeriksaan di persidangan, oleh karena itu eksepsi Tergugat huruf D harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi angka 2 (dua) tentang Eksepsi Gugatan Para Penggugat *Nebis in idem* yakni bahwasanya objek yang sama, subjek para pihak yang sama, baik dalam gugatan perkara aquo saat ini dan permohonan kasasi dari Tergugat dalam perkara berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor: 127/Pdt/Kasasi/2024/PN.Mdn tanggal 13 Agustus 2024 dari Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 326/PDT/2024/PT MDN yang diputus pada tanggal 22 Juli 2024 jo Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 856/Pdt.G/2023/PN Mdn yang diputus pada tanggal 30 April 2024;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi memberikan tanggapan melalui Repliknya yang pada pokoknya menyatakan dalil Tergugat tersebut jelas telah Kabur dan Keliru tentang konsep *Nebis In Idem*, sehingga mohon agar mempelajari perkara tersebut serta membandingkan dengan perkara a quo yang mana Subjek, Objek dan Kapasitas/Perihal permasalahan jelas berbeda;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan Penggugat *Nebis in Idem*, maka perlu dan harus melalui pembuktian dan berhubung pembuktian merupakan ranah dari pokok perkara, maka eksepsi ini akan dipertimbangkan bersama sama dengan pokok pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi angka 2 (dua) tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum di atas maka menurut Majelis Hakim seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa jawaban gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai sah tidaknya jual beli atas sebidang tanah seluas $\pm 1660 \text{ m}^2$ (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) milik [REDACTED] yang terletak di [REDACTED]

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



_____ sesuai dengan Nomor Induk Sertifikat Hak Milik No. 498 tahun 1998 atas nama _____. yang dijual oleh _____ (Ibu Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) dan _____ (Abang Kandung Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa melibatkan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai ahli waris yang sah dari _____ sehingga Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas $\pm 1660 \text{ m}^2$ (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di _____ sesuai dengan Nomor Induk Sertifikat Hak Milik No. 498 tahun 1998 atas nama _____

Menimbang, bahwa lebih lanjut oleh karena gugatan *a quo* merupakan sengketa kepemilikan atas tanah, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, untuk mengetahui dan memandang dengan jelas obyek sengketa, Majelis Hakim perlu melaksanakan Pemeriksaan Setempat, yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 28 Februari 2025 yang dihadiri oleh Para Pihak dan Kuasa Hukumnya. Dalam pelaksanaan Pemeriksaan Setempat atas objek tersebut Para Pihak tidak membantah tentang letak dan batas-batas objek sengketa, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa objek sengketa perkara ini adalah benar sebidang tanah seluas $\pm 1660 \text{ m}^2$ (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di _____

_____ sesuai dengan Nomor Induk Sertifikat Hak Milik No. 498 tahun 1998 atas nama _____;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P.1 – 1 s/d P.1 – 9 dan P.2 – 1 s/d P.2 – 5 serta 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan ke depan persidangan surat-surat bukti yang telah diberi tanda T – 1 s/d T – 15 serta 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg/163 H.I.R., menyebutkan bahwa “Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/Pasal 163 HIR tersebut, maka kedua belah pihak masing-masing berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatannya dibantah, maka sudah sepatutnya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu bukti surat dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan tersebut sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 dan 1890 KUHPerdato, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPerdato yang merupakan landasan hukum yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 yang menegaskan bahwa “fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotokopi tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah darimana ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya” dan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa “meskipun surat bukti hanya fotokopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap alat bukti surat Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi perkara *a quo* yang dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, maka secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban para pihak;

Halaman 66 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1 – 1 dan bukti bertanda P.2 – 1, yang membuktikan tentang identitas Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1 – 2 dan bukti P.1 – 3 yang menguraikan asal usul riwayat tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1 – 4 yang merupakan suatu akta otentik berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara yang membuktikan bahwa yang merupakan ahli waris dari [REDACTED] adalah [REDACTED], dimana Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bukti surat Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN Tarutung tersebut terjadi atas suatu kebohongan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1 – 5 yang membuktikan tentang adanya pinjaman uang/utang-piutang antara [REDACTED] sebagai Penerima Pinjaman dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Pemberi Pinjaman sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang sekaligus dianggap untuk pelunasan jual beli terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1 – 6 yang membuktikan tentang adanya jual beli tanah (objek sengketa) antara [REDACTED] kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana dalam Surat Jual Beli tersebut yang menjadi salah satu saksinya adalah Penggugat I Konvensi ([REDACTED]);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1 – 7 sampai dengan P.1 – 9 yang membuktikan tentang adanya upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi 1/Tergugat Rekonvensi 1 terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi namun tidak mendapatkan titik temu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.2 – 2 sampai dengan P.2 – 3 yang membuktikan tentang kematian [REDACTED];

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.2 – 4 yang membuktikan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah ahli waris dari [REDACTED];

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P.2 – 5, Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 326/Pdt/2024/PT.Mdn membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 856/Pdt.G/2023/PN.Mdn yang membuktikan tentang ditolaknya Gugatan Terbanding semula Penggugat ([REDACTED])



dengan pertimbangan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ([REDACTED]) tidak dapat menguraikan atau menjelaskan riwayat perolehan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum pertama dari gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yakni mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk keseluruhan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum kedua dari gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yakni menyatakan ahli waris [REDACTED] adalah [REDACTED];

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mendalilkan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 306/1039/SKAW/2022 yang menjadi ahli waris dari [REDACTED] adalah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ([REDACTED]);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.2 – 4 berupa Surat Keterangan Ahli Waris No. 306/1039/SKAW/2022 ditandatangani oleh Lurah [REDACTED]

[REDACTED] yang menjelaskan bahwa [REDACTED] memiliki 4 (empat) orang anak yakni: [REDACTED]

[REDACTED] namun Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi juga mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 – 4 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN Tarutung, namun kedua bukti tersebut tidak saling berkesesuaian, dimana berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN Tarutung yang menjadi ahli waris dari [REDACTED]

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata kekuatan pembuktian terletak pada akta otentik berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang merupakan akta otentik dari kedua bukti surat yang diajukan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah bukti surat yang diberi tanda P.1 – 4 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN Tarutung, sedangkan bukti surat yang diberi tanda P.2 – 4 berupa Surat Keterangan Ahli Waris No. 306/1039/SKAW/2022 hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah ahli waris yang sah dari [REDACTED] maka dengan demikian petitum kedua gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi menurut hukum harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara seharusnya akan ditanggung oleh pihak yang kalah, namun tentang biaya perkara tersebut akan ditetapkan pada bagian Konvensi dan Rekonvensi bagaimana tertera pada amar putusan perkara ini;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah diputuskan dalam bagian Konvensi, diambil alih dan dijadikan pula pertimbangan pada bahagian Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagaimana dalam uraian gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengajukan tanggapan ataupun bantahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 157 ayat (1) RBg/Pasal 132a ayat (1) HIR disebutkan "Tergugat berhak untuk di dalam semua perkara mengajukan gugatan balasan (gugatan dalam rekonvensi) kecuali:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jika penggugat dalam konvensi bertindak dalam kualitas tertentu sedangkan gugatan balasan itu ditujukan terhadap diri pribadi penggugat dan sebaliknya;
2. Jika Pengadilan Negeri yang sedang memeriksa gugatan dalam konvensi itu tidak berwenang untuk memeriksa gugatan dalam rekonvensi dalam hubungannya dengan pokok sengketa;
3. Dalam perkara-perkara persengketaan tentang pelaksanaan suatu putusan hakim;

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima untuk diakumulasi dengan Gugatan Konvensi, apabila terpenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi;
- b. Hubungan pertautan itu sangat erat, sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan telah menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatan Rekonvensi, sehingga oleh karenanya Gugatan Rekonvensi Tergugat Konvensi adalah beralasan hukum dan dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/163 HIR Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Konvensi secara mutatis mutandis dianggap termuat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam membuktikan dalil-dalil jawaban dan Gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-15 sebagaimana telah disebutkan dalam duduk perkara;

Menimbang, lebih lanjut menurut Hukum Pembuktian, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, artinya hanya satu bukti cukup sebagai dasar memutus perkara. Kekuatan pembuktian sempurna akta otentik

Halaman 70 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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)



tersebut muncul karena akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formeele bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian materiil (*materieele bewijskracht*);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim kembali mempertimbangkan petitum subsidair dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah mengenai Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi telah mengajukan gugatan perkara aquo, yang sementara Tergugat I Rekonvensi/ Penggugat I Konvensi mengetahui dan ikut menandatangani Jual Beli tanggal 2 Juni 1997 antara [REDACTED]

berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Turutung Nomor : 76/Pdt.P/1986/PN.Trt. tertanggal 23 Desember 1986) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta Tergugat II Rekonvensi/ Penggugat II Konvensi telah menguasai sebagian dari objek yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997 yakni rumah milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED] sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik secara hukum berdasarkan surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan jual beli terhadap objek sengketa pada tanggal 2 Juni 1997 (vide Bukti T-2) yang dijual oleh ahli waris [REDACTED]

[REDACTED] selaku pemegang hak waris sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung No. 76/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986 kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui proses jual beli yang sah yang sudah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, kemudian mendaftarkan kepemilikan hak milik ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Selanjutnya sertifikat kepemilikan diterbitkan Badan Pertanahan Nasional kota Medan dengan Sertipikat Hak Milik Induk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 498 Tahun 1998 atas nama [REDACTED] sebagai bukti kepemilikan yang kuat sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) dan (2). Bahwa [REDACTED] berhak untuk menjual objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebab [REDACTED] adalah ahli waris yang sah dari [REDACTED] berdasarkan bukti otentik berupa Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (vide Bukti T-1), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan Penjual yang beritikad baik secara hukum kepada pihak lain yang tanah objek telah bersertipikat hak milik sebanyak 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa seperti pada pertimbangan petitum angka 2 (dua) di atas yang menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sah. Kemudian di tahun 1998 terbit Sertipikat Hak Milik dengan Nomor Induk Sertipikat Hak Milik Nomor 498 atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ([REDACTED]) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan. Lalu pada tahun 2008, Sertipikat Hak Milik Induk dengan Nomor 498 dipecah menjadi 10 (sepuluh) Sertipikat Hak Milik, dimana salah satu Sertipikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED] (vide Bukti T-5) kemudian pada Tahun 2010 dipecah menjadi 2 (dua) Sertipikat Hak Milik, yang mana 9 Sertipikat Hak Milik berupa rumah petak 8 unit dan 1 ruko yang sudah terjual kepada pihak pembeli (orang lain) dan 1 lagi sedang dikontrakan dan 1 lagi dikuasai oleh Penggugat II, sehingga dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hak untuk menjual 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dan haruslah diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa karena berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan pelanggaran hukum

Halaman 72 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat perbuatannya tersebut. Bahwa Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi menguasai sebagian objek perkara (Sertipikat Hak Milik Nomor 855 vide Bukti T-5) secara melawan hukum yang mengakibatkan Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dihukum pidana selama 1 (satu) bulan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 3/Pid.C/2023/PN.Mdn (vide Bukti T-8);

Menimbang, bahwa Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi menguasai tanah berikut bangunan rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang terletak di [REDACTED]

[REDACTED] sesuai yang tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor 855. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyuruh Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi untuk mengosongkan objek tersebut karena rumah tersebut hendak dijualkan, akan tetapi Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi tidak bersedia mengosongkannya dan masih tinggal di rumah tersebut sampai sekarang sehingga hal tersebut merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah. Berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 4 (empat) beralasan hukum dan haruslah diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang tidak beritikad baik secara hukum. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan mengambil alih pertimbangan petitum angka 4 (empat) tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi adalah pihak yang tidak beritikad baik dengan menempati lokasi objek sengketa tanpa alas hak yang sah sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain (*in casu* Pengguna Rekonvensi/Tergugat Konvensi), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 5 (lima) beralasan hukum dan haruslah diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum terhadap Surat jual beli Atas Tanah tertanggal 02 Juni 1997 dan Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 76/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan mengambil alih pertimbangan petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 6 (enam) beralasan hukum dan haruslah diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dan mengambil alih pertimbangan petitum angka 4

Halaman 73 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

(empat) tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 7 (tujuh) beralasan hukum dan haruslah diterima;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi membayar sejumlah uang atas perbuatan yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang mendatangkan kerugian baik kerugian materil maupun immateril kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dimana kerugian tersebut baik materil maupun immateril tidak didukung oleh alat bukti, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No.117/K/Si/1971 tanggal 2 Juni 1971 dan putusan No. 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 serta Putusan No. 459/K/Sip/1975 tanggal 15 September 1975 dengan kaedah Hukum bahwa tuntutan pembayaran ganti rugi sejumlah uang harus diperinci dengan lengkap dan juga harus dibuktikan akan nilai ganti rugi tersebut, oleh karena dalam perkara *a quo* Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan nilai kerugian yang dialaminya, maka tuntutan ganti kerugian baik materil maupun immateril yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum dan karenanya petitum angka 8 (delapan) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan perkara *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan diminta pertanggungjawaban atas perbuatan tersebut, maka sebagai pihak dalam perkara ini beralasan hukum memerintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, oleh karena itu petitum angka 9 (sembilan) dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan apabila tidak diindahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat meminta bantuan untuk perintah pengosongan atas perkara *aquo* yang dibantu dengan alat-alat keamanan Negara, maka Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 (sebelas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II

Halaman 74 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain baik menyewakan sebagian atau seluruhnya, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pemilik objek sengketa dalam perkara a quo adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sehingga oleh karenanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki hak untuk menguasai dan mengelola objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati objek sengketa perkara a quo dengan secara melawan hak atau melawan hukum maka sudah seharusnya Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi menyerahkan objek sengketa tersebut kepada pemilik yang sah dan tidak melakukan perbuatan hukum apapun yang dapat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum angka 10 (sepuluh) dan angka 11 (sebelas) adalah beralasan hukum untuk dikabulkan dan telah adil sebagaimana dengan perbaikan redaksional dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 (dua belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek yang dikuasai oleh Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena selama persidangan pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah mengajukan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dan terhadap harta benda milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dikuasai Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi tidak pernah diletakkan sita maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 12 (dua belas) tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 (tiga belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi mencabut identitas/domisili sesuai Kartu Tanda Pendudukan dan Kartu Keluarga ditempat kepemilikan harta benda milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dikuasai Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi tersebut ke Kantor Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Medan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa petitum angka 13 (tiga belas) tersebut telah berkaitan dengan status kependudukan orang lain dan tidak berkaitan dengan pokok perkara tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 13 (tiga belas) tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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 terhadap petitum angka 14 (empat belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) harta tidak bergerak dan harta bergerak milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi terhadap sebidang tanah beserta bangunan atas tempat tinggal/domisili Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi yang tertera di dalam surat gugatan *a quo* dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa objek yang disebutkan dalam petitum angka 13 (tiga belas) tersebut tidak ada hubungan atau sangkut pautnya dengan objek sengketa perkara *a quo* sehingga menurut Majelis Hakim petitum angka 14 (empat belas) tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 15 (lima belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena saling berkaitan dengan petitum angka 14 (empat belas) yang telah ditolak oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan sebagaimana yang telah disebutkan di atas maka menurut Majelis Hakim petitum angka 15 (lima belas) tersebut juga tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 16 (enam belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) harta bergerak dan harta tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi serta dapat diajukan Sita Eksekusi Ke Pengadilan Negeri Medan setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai dan tidak mematuhi serta tidak menjalankan putusan, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena selama persidangan pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak pernah mengajukan permohonan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslaag*) dan karena terhadap harta benda milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak pernah diletakkan Sita Jaminan (*Concervatoir Beslaag*) maka terhadap permintaan Sita Eksekusi Ke Pengadilan Negeri Medan setelah putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) apabila Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai dan tidak mematuhi serta tidak menjalankan putusan harus diabaikan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 16 (enam belas) tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 17 (tujuh belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setiap kali Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi lalai melaksanakan Putusan ini, Majelis Hakim

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

berpendapat bahwa pembayaran uang paksa (*Dwangsom*) tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana ketentuan Pasal 606a dan Pasal 606b Rv pada pokoknya menjelaskan bahwa hanya putusan Hakim yang bersifat *condemnatoir* berupa menyerahkan suatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau bangunan, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak melakukan suatu perbuatan dan menghentikan suatu perbuatan kejadian yang dapat diterapkan uang paksa, dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung pada Putusan Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 menyebutkan bahwa "tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang", oleh karena pertimbangan tersebut maka petitum angka 17 (tujuh belas) beralasan hukum untuk dikabulkan yang besarnya telah adil sebagaimana tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 18 (delapan belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu dengan putusan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) meskipun adanya upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim menilai atas perkara *a quo* tidak terdapat cukup alasan kegentingan sehingga putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum serta tidak memenuhi yang diisyaratkan Pasal 180 HIR/ Pasal 191 RBg dan SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000, sehingga terhadap petitum angka 17 (tujuh belas) tidak cukup beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 19 (sembilan belas) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut agar menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka 19 (sembilan belas) ini akan dipertimbangkan dalam konvensi dan rekonvensi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti baik yang diajukan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang secara khusus belum dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan di atas, sepanjang relevan dengan pokok perkara ini, dianggap telah turut dipertimbangkan, sedangkan yang tidak relevan patut untuk dikesampingkan;

Halaman 77 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

Disclaimer

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



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR disebutkan “Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara”;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR, Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam Amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 283 RBg dan Pasal 1457, Pasal 1320, Pasal 1365 KUHPerdota dan segala Undang-Undang dan Peraturan lain yang bersesuaian dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan Pembeli yang beritikad baik secara hukum berdasarkan surat Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan Penjual yang beritikad baik secara hukum kepada pihak lain yang tanah objek telah bersertipikat hak milik sebanyak 9 (sembilan) Sertipikat Hak Milik;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi adalah Para Penggugat yang tidak beritikad baik secara hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum terhadap :
 - a. Surat jual beli Atas Tanah tertanggal 02 Juni 1997 yang dilakukan pihak pertama sebagai ahli waris [REDACTED] yakni [REDACTED] [REDACTED] sebagai Penjual dan pihak kedua [REDACTED] sebagai Pembeli;

Halaman 78 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Penetapan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor: 76/Pdt.P/1986/PN.Trt tanggal 23 Desember 1986 sebagai penetapan ahli waris yang sah pada saat jual beli tertanggal 2 Juni 1997 sebagai dokumen pendukung jual beli objek tersebut ;

7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di [REDACTED] seluas 1660 M2 (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Jual Beli tertanggal 2 Juni 1997, yang telah diterbitkan Sertipkat Hak Milik Induk Nomor: 498 yang dipecah 11 SHM yang telah dijual kepada pihak lain yakni 9 (sembilan) Sertipkat Hak Milik telah dijual kepada Pihak Lain, 1 dikontrakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada pihak lain dan 1 lagi dikuasai Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dengan cara melawan hukum;

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk tunduk dan patuh menjalankan putusan perkara *a quo*;

9. Menghukum Tergugat II Rekonvensi/ Penggugat II Konvensi dan pihak-pihak lain untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanpa syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi atas objek rumah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Sertipkat Hak Milik Nomor : 855 Tahun 2008 atas nama [REDACTED] seketika setelah adanya putusan, yang selanjutnya apabila Tergugat II Rekonvensi/ Penggugat II Konvensi tidak mengindahkan dan tidak menjalankan putusan tersebut, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dapat meminta bantuan untuk perintah pengosongan atas perkara *a quo* yang dibantu dengan alat-alat keamanan Negara;

10. Menghukum Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi untuk tidak melakukan perbuatan hukum lain baik menyewakan sebagian atau seluruhnya, dijadikan jaminan Hutang, serta memikul dan bertanggung jawab atas sarana dan prasarana objek Sertiikat Hak Milik Nomor : 855 atas nama [REDACTED] yakni kewajiban dan bertanggung jawab membayar pajak-pajak (PBB), membayar retribusi sampah, membayar air dan listrik serta tidak mengubah sebagian atau seluruhnya fisik bangunan rumah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;

11. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang *Dwangsom* (paksa) sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari yang dibayarkan Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi langsung seketika dan diserahkan kepada Penggugat

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn

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

Rekonvensi/ Tergugat Konvensi setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), apabila Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi tidak tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara *a quo*;

12. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.369.270,00 (satu juta tiga ratus enam puluh Sembilan ribu dua ratus tujuh puluh rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Kamis tanggal 10 April 2025, oleh kami, [REDACTED]

[REDACTED]. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn tanggal 5 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 22 April 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, [REDACTED] Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Panitera Pengganti,

[REDACTED]

Perincian biaya :

1. Materai : Rp 10.000,00;

Halaman 80 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 648/Pdt.G/2024/PN Mdn



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

2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3.....Pr	:	Rp 150.000,00;
oses		
4.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP		
5.....Pa	:	Rp 31.270,00;
nggilan		
6.....Pe	:	Rp1.010.000,00;
meriksaan setempat		
7.....Bi	:	Rp 28.000,00;
aya Penggandaan		
8. Sumpah	:	<u>Rp 100.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp1.369.270,00;

(satu juta tiga ratus enam puluh Sembilan ribu dua ratus tujuh puluh rupiah)