



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 241/PDT/2016/PT-MDN.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**Pengadilan Tinggi Medan** yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MANGABOR JEMY SIHOMBING**, Umur 63 Tahun (Siborong borong, 18 Oktober 1950), Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Beralamat semula di Jalan Tuntungan Komplek PLN Desa Baru Kec. Pancur Batu, Alamat sekarang di Jln. Bunga Turi Lingk. 1 Blok C.2 No. 11 Perumahan Grya Rumah Tengah Desa simalingkar A Kec. Pancur Batu, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Eron J. Silaban, SH dan Robin, SH, advokat berkantor di Jl. Gereja No. 43 Medan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2014, disebut **Pembanding** semula **Tergugat I** ;

**L a w a n :**

**F A R I A H**, Umur 60 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, Alamat semula di Jalan Bunga Turi Lingk I Blok C.2 No.11 Perumahan Griya Rumah tengah Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu, sekarang di Dusun I Sidorejo Desa Stabat Lama Kec. Wampu Kab. Langkat Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ALI HASAN HUSIN, SH advokat berkantor di Jl. Selamat No. 90-S Simpang Limun, Kel. Siti Rejo III, Kec. Medan Amplas, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 08 Januari 2014, Selanjutnya disebut **Terbanding** semula **Penggugat** ;

**Dan**

- 1. SIMPUN GINTING**, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jln. Bunga Turi No.1 Kel. Sidomulyo Kec. Medan Tembung Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Eron J. Silaban, SH dan Robin, SH, advokat berkantor di Jl. Gereja No. 43 Medan

HALAMAN 1 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR : 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2014, disebut **Turut Terbanding I** semula **Tergugat II** ;

2. **Dra. ELINA SIPINEM (ISTRI Alm.RAKUTA SITEPU, SE)**, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat di Jalan Jamin Ginting Lingk. I No. 71 Kel. Kemenangan Tani Kec. Medan Tuntungan Kota Medan, disebut **Turut Terbanding II** semula **Tergugat III** ;

3. **Pimpinan PT. Perumahan MELIALA Rumah Tengah**, Beralamat di Desa Simalingkar A. Kec. Pancur Batu, disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula **Tergugat IV** ;

4. **SAHATTUA,SH**, Pekerjaan Notaris, alamat semula di Jln. Sei Mencirim No. 8 D Kec. Sunggal Kab. Deli Serdang, sekarang di Jalan Tanjung Balai Desa Sunggal Kanan, Kec. Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, disebut **Turut Terbanding IV** semula **Tergugat V** ;

5. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Kab. Deli Serdang**, beralamat di Jln. Karya Utama Lubuk Pakam Kab. Deli Serdang, dalam hal ini diwakili oleh Antonius Parulian Sidabutar, BA., PNS pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 11/Sk.12.07/IV/2014 tanggal 16 April 2014, disebut **Turut Tergugat V** semula **Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 241 /PDT/2016/PT. MDN tanggal 2 Agustus 2016 tentang penunjukan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 12 / Pdt.G/2014/PN Lbp tanggal 16 Januari 2016;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Januari 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 08 Januari 2014 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2014/PN.Lbp, dengan HALAMAN 2 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR : 241 /PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan gugatan tanggal 14 Mei 2014 dan 15 Oktober 2014, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Bunga Turi I Blok C 2 No. 11 Tipe 48/142,5 berdasarkan surat Pernyataan (Rakuta Sitepu SE) Tanggal 12 juni 1998 dan surat perjanjian Tanggal 20 September 2003, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Tembok
- Sebelah Selatan dengan Tembok
- Sebelah Barat dengan Tembok
- Sebelah Timur dengan Jalan Bunga Turi I

Dalam hal ini disebut **Tanah Objek Sengketa**

- Bahwa, tanah dan rumah tersebut Penggugat peroleh dengan cara ganti rugi dari Rakuta Sitepu SE yaitu suami Tergugat III dengan cara mencicil pada tahun 1998 dan Penggugat lunasi tahun 2003 dan suami Tergugat III memperoleh tanah tersebut dari Tergugat IV.
- Bahwa, setelah beberapa tahun Pengugat menempati rumah tersebut, Tergugat II bekerja sama dengan Alm. Rakuta Sitepu mengancam Penggugat bahkan anak Penggugat dipukul dan Tergugat II mengatakan Penggugat dan Keluarga akan dibunuh apabila tidak mengosongkan rumah tersebut hal tersebut telah Penggugat laporkan ke pihak POLTABES Medan sesuai dengan tanda bukti penerimaan Laporan NP Pol. STPL/172/V/2004 tanggal 31 Mei 2004.
- Bahwa, setelah Penggugat menyelidiki dari kejadian itu Penggugat mengetahui bahwa rumah milik Penggugat tersebut telah dijual oleh suami Tergugat III kepada Tergugat II tanpa seizin Penggugat yang sah berdasarkan surat perjanjian jual beli Tanggal 02 Agustus 2004 kemudian dengan terpaksa Penggugat melaporkan Alm. Rakuta Sitepu SE ke POLTABES Medan pada tanggal 28 Agustus 2004 selanjutnya perkara tersebut disidangkan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan menghukum Alm. Rakuta Sitepu sesuai dengan putusan No. 870/Pid.B/2007/PN-LP/PB tanggal 31 Juli 2010 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I

HALAMAN 3 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Terdakwa Rakuta Sitepu SE telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan melawan hak menjual rumah sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atas tanah itu.
- Memidana Terdakwa oleh karena itu dengan pidana selama 3 (tiga) bulan.
- Menetapkan bahwa pidana itu tidak akan dijalankan, dikecuali jikalau dikemudian hari ada perintah dalam putusan Hakim karena Terpidana dipersalahkan melakukan sesuatu tindak pidana atau tidak mencukupi suatu syarat sebelum habis berakhir dalam masa percobaan selama 9 (sembilan) bulan.
- Memerintahkan barang bukti berupa:
  - 1 lembar perjanjian jual beli rumah tipe 48 Tanggal 2 Agustus 2004.
  - 1 lembar kwitansi pembayaran 1 unit rumah Tanggal 9 Juni 1998.
  - 1 surat pernyataan pembatalan dan penyerahan kembali rumah dan tanah Tanggal 3 Agustus 2004.
  - 1 lembar surat perjanjian jual beli Tanggal 20 September 2003.
  - 1 lembar surat pernyataan atas nama Rakuta Sitepu SE Tanggal 12 Juni 1998 yang kesemuanya berupa Fotocopy tetap terlampir didalam berkas perkara.
- Membebani biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp 1.000,-(seribu rupiah).
- Bahwa, pada Tanggal 17 Desember 2004 ketika Penggugat tidak dirumah dan sedangkan suami Penggugat di Malaysia dengan cara paksa tanpa rasa prikemanusiaan barang-barang (perabot rumah tangga) milik Penggugat dikeluarkan dari rumah Penggugat tersebut entah dibawa kemana oleh Tergugat II dan rumah Penggugat kuncinya rusak dan diganti dengan kunci baru sehingga Penggugat tidak bisa masuk rumah tersebut lalu Penggugat membuat Laporan di POLTABES Medan sesuai dengan tanda bukti penerima Laporan No.Pol. STPL/764/K18/XII/2004 Tanggal 17 Desember 2004 dan sampai saat sekarang ini barang (perabot rumah tangga) tersebut tidak tahu rimbanya kemana adapun perabot rumah tangga yang Penggugat miliki antara lain:

## 1. Diruang tamu, isinya:

- satu set kursi tamu seharga Rp 450.000,-(empat ratus lima puluh ribu rupiah) meja seharga Rp 100.000,-(seratus ribu rupiah) meja sudut seharga Rp 75.000,-(tujuh puluh lima ribu rupiah) pas bunga Rp 20.000, gorden Rp150.000, foto keluarga Rp 80.000, lampu Rp 25.000, kipas

HALAMAN 4 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



gantung Rp 150.000, dan penghargaan trakindo tidak dapat dibayar dengan uang.

**2. Diruang Keluarga, isinya:**

- satu set meja makan Rp 750.000
- satu set sendok makan Rp 100.000, jam dinding trakindo Rp 1.000.000, lampu philip Rp 25.000
- satu set Buffet Olympic beserta cd kaset tipe, album, charger Rp 600.000, dan buku-buku penting lainnya dari kamus bahasa inggris Rp 500.000
- 2 pasang loudspeaker Tanggo Rp 200.000, rak TV Rp 200.000, Telpon Rumah Rp 500.000, satu unit gitar listrik Rp 300.000

**3. Lemari Hias Piring Rp 500.000, isinya:**

- piring batu 2 ½ Lusin Rp 300.000, bunga besar dan ½ bunga kecil hijau Rp 80.000, piring batu putih pinggir warna emas 1 lusin Rp 140.000, piring batu ceper ½ lusin dan 1 buah piring besar Rp 85.000, piring alkaro 1 lusin , 1 ½ lusin piring keta Rp 200.000, piring acopa ½ lusin warna putih berbunga Rp 75.000, teko 2 set serta cangkir warna coklat berbunga terbuat dari kaca Rp 60.000, piring ceper beserta piring besar satu buah seluruhnya jadi 1 set Rp. 70.000, mangkok cuci tangan 1 lusin terbuat dari kaca Rp 35.000, tempat sambal ½ lusin terbuat dari kaca Rp 20.000, 17 buah batu cincin warna-warni dan foto keluarga Rp 1.000.000
- Al-Qur'an Tafsir Qur'an, Ijazah SLTP REZKI ANDRI SYAHPUTRA, Buku Kamus Rp 1.000.000.

**4. Lemari Makan Rp 500.000, isinya:**

- pisau teplon 1 set Rp 125.000, rantang 1 set stainlsteel dan 1 set rantang putih berbunga Rp 600.000, baskom warna merah empat buah Rp 300.000, baskom warna putih berbunga 4 buah Rp 300.000, 1 set tempat nasi dan tutupnya Rp 100.000.

**5. Kamar Tidur utama, Isinya:**

- lemari pakaian 3 pintu Rp 1.500.000 beserta isi pakaian Rp 2.000.000
- tas koper beserta isinya surat-surat penting Rp 600.000
- 1 set ranjang tidur tingkat, besi, besar Rp 1.600.000

**6. Kamar tidur kedua, isinya:**

- 1 set ranjang tidur beserta isinya Rp 750.000
- 1 set lemari pakaian beserta isinya dan surat-surat penting Rp 350.000

HALAMAN 5 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR : 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 set pompa air merk mitsubishi Rp 500.000
- 1 set telpon rumah Rp 250.000
- 1 buah lampu hias air mancur/cermin Rp 75.000
- 1 set jus buah listrik Rp 250.000.

### 7. Lemari gelas Rp 500.000, isinya:

- 1 set ceret stainlesssteel Rp 100.00
- Gelas putih berpinggang dan mas dutalez ½ lusin masing-masing Rp 120.000
- Gelas HS 1 lusin Rp 350.000
- Oven listrik dan oven hock Rp 1.000.000
- 1 buah payung cantik Rp 10.000

### 8. Kamar Mandi, isinya:

- 1 buah tong serta tutupnya dan gayung mandi Rp 200.000

### 9. Ruang Dapur, isinya:

- Rak piring serta isinya Rp 60.000
  - Rak sepatu serta beberapa pasang sepatu Rp 50.000
  - sepeda BMX Nikel 1 buah Rp 500.000
  - Dandang Stainlesssteel 1 buah Rp 80.000
  - Periok dan 1 set kursi plastik Rp 300.000
  - 1 buah Taplak meja plastik Rp 25.000
  - Batu bata 1.000 buah Rp 400.000
  - Genteng 100 keping/buah Rp 200.000
  - keramik 7 kotak Rp 280.000
  - Pipa Paralon 2 batang Rp 150.000
  - Blender Rp 150.000
  - Mixer Rp 300.000
  - 2 buah Ampia Rp 500.000
  - kompor listrik 1 tungku Rp 250.000
  - gilingan daging Rp 200.000
  - Kunci Shock 1 set Rp 250.000
  - Kunci Ring Pass Rp 75.000
  - Tang, gunting, Kakatua, Gergaji Rp 50.000
- Bahwa, atas perbuatan Tergugat II dan Suami Tergugat III Penggugat telah mengajukan gugatan ke pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan putusan No. 54/Pdt-G/2008/PN-LP yang amar putusannya sebagai berikut:

HALAMAN 6 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I dan II dapat diterima.

Dalam pokok perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 561.000,-(lima ratus enam puluh satu ribu rupiah).
- Bahwa, sewaktu perkara No. 54/Pdt.G/2008/PN-LP digelar di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Tergugat II (waktu itu selaku Tergugat I) mengajukan bukti Sertifikat Hak Milik No. 524 tanggal 26 Oktober 2005 (sehingga tidak terkait lagi Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU RI No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dan pada waktu itulah Penggugat baru mengetahui bahwa tanah dan rumah milik Penggugat tersebut telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I melalui Tergugat V sehingga terbit jual beli No. 18/2006 tanggal 30 Nopember 2006 dan oleh Tergugat I telah meningkatkan haknya kepada Tergugat VI sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 524 tanggal 26 Oktober 2005, secara juridis perbuatan para Tergugat dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum (onrechmatigdaads);
- Bahwa, akibat perbuatan Para Tergugat Penggugat sangat dirugikan karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk mencari keadilan dan kepastian hukum oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan hukum (onreghmatighdaads), dan menyatakan surat perjanjian jual beli Tanggal 02 Agustus 2004 dan akta jual beli No. 18/2006 tanggal 30 November 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 524 Tanggal 26 Oktober 2005 tidak mempunyai kekuatan hukum dan menyatakan tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Bunga Turi I Blok C 2 No. 11 Tipe 48/142,5 sah milik Penggugat, Menghukum Tergugat I mengalihkan tanah objek sengketa serta membalik namakan sertifikat hak milik No. 524 Tanggal 26 Oktober 2005 kepada Penggugat dan menghukum Tergugat I dan orang lain maupun orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan rumah (Tanah Objek sengketa) kepada Penggugat dengan baik dan bebas dari anggunan, menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat baik secara materil maupun secara moril,

HALAMAN 7 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

kerugian materil, mengganti barang rumah tangga milik Penggugat sebesar Rp 26.715.000,-(dua puluh enam juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) dan Penggugat tidak dapat menguasai rumah tersebut sampai saat ini karena jika Penggugat sewakan rumah tersebut kepada pihak lain jelas Penggugat memperoleh hasil sewa sejak Tanggal 17 Desember 2004 sampai saat ini (kurang lebih 9 tahun) dan sewanya Rp 5.000.000/tahun maka kali 9 tahun sebesar Rp 45.000.000 sampai dengan rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat secara baik dan bebas anggunan dan biaya pengurusan penasehat hukum sebesar Rp 15.000.000 dan kerugian moril sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

- Bahwa, untuk menjamin gugatan Penggugat tidak nihil, Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan Sementara (conservatoirbeslagh) terhadap harta Tergugat I sampai V baik yang bergerak maupun tidak bergerak terutama Tanah Objek Sengketa.
- Bahwa, untuk menghindari pembiayaan yang lebih besar dan waktu yang lebih lama dalam menyelesaikan perkara ini dimohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk dapat memutus dengan putusan serta merta (uit voerbar bij vorrad) walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.
- Bahwa, beralasan juga Ketua/Majelis Hakim menghukum Tergugat I sampai V untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya apabila Tergugat I sampai V lalai menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan menghukum Tergugat VI untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini, serta menghukum Tergugat I sampai V untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul karena perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memanggil para pihak untuk bersidang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dengan mengambil putusan dengan amar sebagai berikut:

## PRIMER

- a. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
  - b. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
- HALAMAN 8 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





(onreghmatighdaads).

- c. Menyatakan surat perjanjian jual beli Tanggal 02 Agustus 2004 dan akta jual beli No. 18/2006 tanggal 30 November 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 524 Tanggal 26 Oktober 2005 tidak mempunyai kekuatan hukum.
  - d. Menyatakan tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Bunga Turi I Blok C 2 No. 11 Tipe 48/142,5 sah milik Penggugat.
  - e. Menghukum Tergugat I mengalihkan tanah objek sengketa serta membalik namakan sertifikat hak milik No. 524 Tanggal 26 Oktober 2005 kepada Penggugat.
  - f. Menghukum Tergugat I dan orang lain maupun orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan rumah (Tanah Objek sengketa) kepada Penggugat dengan baik dan bebas dari anggunan.
  - g. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat baik secara materil maupun secara moril, kerugian materil, mengganti barang rumah tangga milik Penggugat sebesar Rp 26.715.000,-(dua puluh enam juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah) dan Penggugat tidak dapat menguasai rumah tersebut sampai saat ini karena jika Penggugat sewakan rumah tersebut kepada pihak lain jelas Penggugat memperoleh hasil sewa sejak Tanggal 17 Desember 2004 sampai saat ini (kurang lebih 9 tahun) dan sewanya Rp 5.000.000/tahun maka kali 9 tahun sebesar Rp 45.000.000 sampai dengan rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat secara baik dan bebas anggunan dan biaya pengurusan penasehat hukum sebesar Rp 15.000.000 dan kerugian moril sebesar Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).
  - h. Meletakkan Sita Jaminan Sementara (conservatoirbeslagh) terhadap harta Tergugat I sampai V baik yang bergerak maupun tidak bergerak terutama Tanah Objek Sengketa.
  - i. Memutus dengan putusan serta merta (uit voerbar bij vorrad) walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali.
  - j. Menghukum Tergugat I sampai V untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (saju juta rupiah) per harinya apabila Tergugat I sampai V lalai menjalankan putusan ini terhitung sejak perkara ini
- HALAMAN 9 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



didaftar di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- k. Menghukum Tergugat VI untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini.
- l. Menghukum Tergugat I sampai V untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul karena perkara ini..

#### **SUBSIDAIR**

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

#### **TENTANG EKSEPSI (EXCEPTIE)**

##### **I. Tentang Gugatan Penggugat yang Obscuur Libel;**

- a. Bahwa apabila diperhatikan isi gugatan penggugat dalam perkara a quo ternyata:
  - TIDAK JELAS DASAR HUKUM penggugat dalam mengajukan gugatannya sebab alas hak Penggugat dalam mengajukan gugatannya hanya berdasarkan surat pernyataan dari Rakuta yang merupakan suami Tergugat III, padahal tanah terperkara yang dulunya milik Tergugat II yang diperoleh dari PT Milala Rumah Tegah kemudian oleh Tergugat II di jual kepada Tergugat I sudah sudah memiliki alas hak yang sah yaitu sertifikat hak milik.
  - TIDAK JELAS apa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II
  - TIDAK JELAS APA YANG MENJADI ALAS HAK PENGGUGAT yang mengklaim bahwa tanah terperkara merupakan hak mililik dari Penggugat hanya dengan dasar adanya Surat Pernyataan dari Rakuta.
  - Tegasnya penggugat tidak dapat menunjukkan adanya salah satu alas hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 dari Undang-undang RI No.5 Tahun 1960 Tentan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - TIDAK JELAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM APA yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II , sebab Tergugat I dan Tergugat II memperoleh tanah dan bangunan terperkara adalah berdasarkan alas hak yang sah yang telah sesuai dengan tatacara transaksi jual beli yang diterbitkan sesuai dengan prosedur oleh Instansi yang berwenag;

HALAMAN 10 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



- TIDAK JELAS PIHAK YANG DIGUGAT OLEH PENGGUGAT sebab dalam gugatan Penggugat dalam gugatannya menarik Pimpinan PT MEILALA RUMAH TENGAH selaku tergugat IV yang sama sekali tidak pernah dikenal dalam perkara aquo akan tetapi yang dikenal dalam perkara Aquo adalah PT MILALA RUMAH TEGAH
- b. Bahwa menurut doktrin/pendapat M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul “ Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama UU No 7 Tahun 1989” penerbit pustaka kartini, cetakan pertama, pada halaman 204 butir 4 secara tegas menyebutkan:

“ formulasi penegasan para pihak dalam gugatan, penulisannya langsung mengikuti penyebutan identitas. Penegasan ini merupakan syarat formil. Kelalaian atasnya dapat dianggap gugatan “Obscur libel” sebab tujuan penegasan kedudukan para pihak berkaitan erat dengan hak membela dan mempertahankan kepentingan para pihak. Sekiranya surat gugatan hanya mencantumkan identitas seseorang tetapi tidak menegaskan posisinya dalam perkara apakah sebagai tergugat atau tidak, bagaimana mungkin orang yang bersangkutan dapat membela dan mempertahankan hak dan kepentingannya. Itu sebabnya disamping dalam posita diuraikan hubungan hukum yang terjadi antara para pihak, harus ditegaskan satu persatu kedudukan para pihak dalam surat gugatan. Jika tidak gugatan dianggap “**Kabur**” atau “ **obscur libel**”
- c. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas jelas gugatan pengugat dalam perkara a quo adalah Obscur libel sehingga menurut hukum acara perdata yang berlaku di peradilan Indonesia, gugatan penggugat dalam perkara a quo ini harus dinyatakan **tidak dapat diterima**;

## II. Tentang Penggugat yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II.

- a. Bahwa apabila diteliti secara seksama dalil posita gugatan pengugat yang di tujukan terhadap Tergugat I dan II, ternyata Penggugat sama sekali tidak ada dan tidak dapat menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Terguat II khususnya mengenai tanah obejek perkara, sebagaimana ternyata dari:
  - Penggugat menyatakan bahwa tanah perkara merupakan hal miliknya yang diperoleh dari Rakuta suami Tergugat III berdasarkan surat pernyataan tertanggal 12 Juni 1998 dan Surat Perjanjian Tertanggal 20 September 2003.

HALAMAN 11 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Padahal sesuai fakta hukumnya yaitu sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 160 Tahun 2004 tertanggal 4 Agustus 2004 Tergugat II memperoleh tanah terpekerja dari PT. Milala Rumah Tengah selaku pemilik/pengembang dan atas adanya akta jual beli tersebut maka diterbitkanlah sertifikat hak milik nomor 524 atas nama Tergugat II.
- Bahwa kemudian Tergugat II kembali melakukan penjualan tanah tersebut kepada Tergugat I hal ini sesuai dengan Akta nomo 18 Tahun 2006 Tertanggal 30 November 2006, dan atas adanya jual beli tersebut maka tergugat I melakukan perubahan hak kepemilikan pada sertifikat nomor 524 tersebut menjadi atas nama Tergugat I.
- b. Bahwa dengan demikian Penggugat sama sekali Bukan Pemegang Hak Atas Obyek Terpekerja, bahkan sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek terpekerja, apalagi mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II.
- c. Bahwa menurut Hukum Acara Perdata Seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan/hubungan hukum yang jelas;
- d. Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut diatas, perkenankanlah tergugat I dan tergugat II menghunjuk;  
Yurisprudensi tetap MARI No 1375 K/Pdt/1984 tertanggal 27 Februari 1986, yang amar pertimbangannya antara lain berbunyi sebagai berikut:  
“ ..... berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitim tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

### III. Tentang eksepsi Plurium Litis Consortium.

- a. Bahwa apabila diteliti isi surat gugatan Penggugat dalam perkara a quo pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau yang dikenal dengan jalan Bulu Turi I Blok C 2 No 11 Tipe 48/142,5 berdasarkan surat pernyataan Rakuta Sitepu suami Tergugat III
- b. Bahwa tergugat I dan II secara tegas menolak dalil posita penggugat diatas, karena oboek terpekerja dulunya diperoleh Tergugat II dari PT. Milala Rumah

HALAMAN 12 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah, berdasarkan alas hukum yang sah berlaku di Indonesia, sebagaimana ternyata dari:

- Akta Jual Beli No 160/ 2004 tertanggal 4 Agustus Tahun 2004 yang dibuat dihadapan Notaris IS FARIDA FATIMAH, SH selaku PPAT di Wilayah Kabupaten Deli Serdang.
  - Bahwa pada intinya menjelaskan adanya transaksi jual beli antara Ir. Thomas Sembiring yang bertindak selaku Direktur PT. Milala Rumah Tengah dengan Tergugat II
  - Bahwa atas adanya akta jual beli tersebut maka diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik dengan No. 524 dengan penerbitan sertifikat tertanggal 26 Oktober 2005, surat ukur tanggal 22 Juni 2004 No. 96/Simalingkar A/2005 dengan Luas 142 M2 atas dasar Penunjuk Akta Jual Beli No. 160/2004 Tanggal 14 Agustus 2004 yang diperbuat oleh IS FARIDA FATIMAH, SARJANA HUKUM Notaris/ PPAT Kabupaten Deli Serdang.
  - c. Bahwa akan tetapi Ternyata Penggugat dalam Perkara a quo tidak ada menarik IS FARIDA FATIMAH, SARJANA HUKUM selaku Notari / PPAT untuk wilayah Kabupaten Deli Serdang yang membuat Akta Ajual Beli Antara Tergugat II dengan PT. Milala Rumah Tengah.
  - d. Bahwa dengan demikian gugatan penggugat jelas mengandung plurium litis consortium, sehingga menurut kaedah hukum acara perdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No 621/ K/ Sip/ 1975 tertanggal 25 Mei 1977, gugatan penggugat yang kekurangan menarik para pihak-pihak yang disebut dan atau terlibat dalam dallil posita dan petitum gugatan penggugat tersebut, secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa berdasarkan alasan dan landasan hukum yang telah dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II pada bagian tentang eksepsi diatas, jelas gugatan penggugat dalam perkara ini terdapat kekeliruan karena tidak sempurna menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku di Peradilan di Indonesia, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima

## TENTANG POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat memohon hal-hal yang telah dikemukakan di “ dalam konpensi “ pada bagian “tentang eksepsi” diatas dianggap telah diulang dan menjadi satu kesatuan di bagian “Tentang Pokok Perkara” ini, sehingga

HALAMAN 13 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





Tergugat I dan II tidak perlu mengulangi dalil tersebut satu persatu di bagian tentang pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak, membantah dan memungkiri seluruh dalil posita dan petitum gugatan penggugat dalam perkara a quo dengan alasan-alasan sebagai berikut;
3. Bahwa Tergugat secara tegas menolak, dan memungkiri bahwa penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau yang dikenal dengan jalan Bulu Turi I Blok C 2 No 11 Tipe 48/142,5 (objek perkara) karena Penggugat sama sekali tidak pernah memiliki salah satu hak atas objek perkara sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undan RI No 5 Tahun 1960;
4. Bahwa tegasnya objek perkara bukan milik Penggugat, melainkan merupakan dulunya milik dari PT. Milala Rumah Tengah yang telah dilakukan transaksi jual –beli dengan Tergugat II yang kemudian Tergugat II melakukan transaksi jual beli kepada Tergugat I, sebagaimana ternyata dari:
  - Akta Jual Beli No 160/ 2004 tertanggal 4 Agustus Tahun 2004 yang dibuat dihadapan Notaris IS FARIDA FATIMAH, SH selaku PPAT di Wilayah Kabupaten Deli Serdang.
  - Sertifikat Hak Milik dengan No. 524 dengan penerbitan sertifikat tertanggal 26 Oktober 2005, surat ukur tanggal 22 Juni 2004 No. 96/Simalingkar A/2005 dengan Luas 142 M2 atas dasar Penunjuk Akta Jual Beli No. 160/2004 Tanggal 14 Agustus 2004 yang diperbuat oleh IS FARIDA FATIMAH, SARJANA HUKUM Notaris/ PPAT Kabupaten Deli Serdang. Sertifikat Tersebut atas nama SIMPUN GINTING. (tergugat II)
  - Akta Jual Beli No 18/2006 Tertanggal 30 November tahun 2006 yang dibuat dihadapan Nataris / PPAT SAHATTUA , SARJANA HUKUM selaku PPAT di Wilayah Kabupaten Deli Serdang.
  - Sertifikat Hak Milik dengan No. 524 dengan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No 18/2006 tanggal 30-11-2006 yang dibuat oleh SAHATTUA,SH PPAT Kabupaten Deli Serdang menjadi MANGBOR JEMMY SIHOMBING (tergugat I)
5. Bahwa oleh karena itu tergugat secara tegas membantah dan memungkiri dalil posita gugatan penggugat pada lembar 1 dan 2, dengan menunjuk landasan hukum yang dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II pada butir 3 dan 4 diatas, karena objek perkara bukan milik pengugat;

HALAMAN 14 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil posita gugatan penggugat pada halaman 2 point 3 yang menyatakan bahwa Penggugat memperoleh tanah terperkara dengan cara ganti rugi dengan cara mencicil dari suami Tergugat III yang diperoleh tergugat III dari Tergugat IV. Hal tersebut tidaklah mungkin terjadi andaikan hal tersebut terjadi tidak mungkin Tergugat II melakukan transaksi Jual beli dengan Tergugat IV;
7. Bahwa Tergugat I dan II secara tegas menolak dan membantah dallil posita gugatan penggugat pada lembar ke 4 point 2 jo Petitum gugatan penggugat lembar ke 5 huruf b, karena Terggugat II dan Tergugat I menguasai dan menempati obyek terperkara berdasarkan alas hak / hukum yang sah sebagaimana dimaksud dalam dalil jawaban tergugata I dan II dalam dalil jawaban Tergugat pada butir 3 dan 4 di atas, bukan dan tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa berdasarkan landasan hukum yang telah dikemukakan Tergugat I dan II di atas, jelas dalil posita gugatan penggugat pada lembar ke 3 dan 4 point 1 s/d 9 jo petitum gugatan penggugat pada lembar 6 huruf G tentang tuntutan ganti rugi materiil atas hilangnya barang-barang perabot Tergugat serta kerugian moril adalah sama sekali tidak berdasarkan hukum, yang tidak ada hukumnya dengan Tergugat I dan II, oleh sebab itu haruslah ditolak;
9. Bahwa selanjutnya tentang permohonan Pengugat dalam dalil Posita gugatannya padal lembar 5 jo petitum gugatan pada lembar 6 huruf H agar meletakkan sita jaminan terhadap harta tergugat I dan II baik berkgerak maupun tidak bergerak terutama Tanah objek sengketa, jelas tidak ada dasar hukumnya dan haruslah ditolak, karena lembaga sita jaminan (Conservatoir Beslag) ini tidak dapat diterapkan dalam Perkara a quo, sebab tergugat bukan debitur, sehingga tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 227 HIR/ Pasal 261 Rbg. Juga bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No 5 Tahun 1975;
10. Bahwa adapun mengenai dalil posita gugatan Pengugat dalam lembar ke -5 jo petitum gugatan pada lembar ke- 6 huruf i tentang putusan serta merta walaupun ada Verzet, banding dan kasasi (Uit Voorbbar Bij Voorraad) haruslah ditolak atau dikesampingkan, karena gugatan Pengugat dalam perkara ini yang ditujukan kepada tergugat juga tidak memenuhi persyaratan dalam Pasal 180 HIR / Pasal 191 RBg dan Surat Edaran MARI No 3 Tahun 2000 dan Surat Edaran MARI No 4 Tahun 2001 serta bertentangan dengan Yurisprudensi tetap MARI No 1230 K/ Sip 1980 bertanggal 7 April 1982, sebab Para

HALAMAN 15 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang bertindak untuk kepentingan para penggugat tidak mempunyai kewenangan dan atau hak untuk mengajukan gugatan tersebut;

11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas jelas seluruh dalil posita dan petitum gugatan penggugat dalam perkara a quo adalah tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu seluruh petitum gugatan penggugat tersebut haruslah ditolak (*Niet OnvanKlijke Verklaard*);

Berdasarkan fakta hukum dan argumentasi yang berlandaskan hukum sebagaimana yang telah dikemukakan tersebut di atas, perkenankanlah tergugat memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang sedang memeriksa dan mengadili perkara ini – s o r- agar berkenan menolak seluruh gugatan penggugat dalam perkara a quo atau setidaknya –tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Tergugat VI tidak ada mengajukan jawaban ;

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Lubuk pakam telah menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dapat diterima ;

### Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*).
3. Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 02 Agustus 2004 dan akta jual beli No. 18/2006 tanggal 30 November 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 524/Desa Simalingkar A, tanggal 26 Oktober 2005 tidak mempunyai kekuatan hukum.
4. Menyatakan tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Bunga Turi I Blok C 2 No. 11 Tipe 48/142,5 sah milik Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I dan orang lain maupun orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan rumah (Tanah Objek sengketa) kepada Penggugat dengan baik dan bebas dari anggungan.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai rumah tersebut sampai saat ini sejak tanggal

HALAMAN 16 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17 Desember 2004 sampai saat ini (kurang lebih 9 tahun) dan sewanya Rp 5.000.000/tahun maka kali 9 tahun sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), sampai dengan rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat secara baik dan bebas anggunan;

7. Menghukum Tergugat VI untuk tunduk dan patuh kepada putusan ini.
8. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah 3.541.000,00 (tiga juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Setelah membaca berturut-turut :

1. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-LP, tanggal 24 Juni 2015, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubukpakam, telah memberitahukan kepada Dra.Elina Sipinem Turut Terbanding II semula Tergugat III, dan kepada Pimpinan PT.Perumahan Meliala Rumah Tengah/Turut Terbanding III semula Tergugat IV, pada tanggal 16 Februari 2015, dan kepada Sahattua, SH/Turut Terbanding III semula Tergugat V pada tanggal 2 Maret 2015, dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang / Turut Terbanding IV semula Tergugat VI pada tanggal 17 Februari 2015 ;
2. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-Lbp , tanggal 22 Januari 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubukpakam yang menerangkan bahwa Tergugat I melalui Kuasanya menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-Lbp, tanggal 16 Januari 2015, dan Pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 28 Agustus 2015 Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2016, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 14 September 2015, dan kepada Turut terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 16 Februari 2015, dan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 2 Maret 2016, dan kepada Tergugat VI pada tanggal 17 Februari 2015 sesuai dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-LP;
3. Akta Tanda Terima Memori Banding Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-LP, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubukpakam yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Februari 2015 Kuasa Pembanding

HALAMAN 17 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat I, telah menyerahkan memori banding dan memori banding tersebut telah diberitahukan /diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 9 Maret 2015, dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 20 Januari 2016, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 20 April 2015, dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 16 Februari 2015, dan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 2 Maret 2015, dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat VI pada tanggal 17 Februari 2015 ;

4. Akta Tanda Terima Kontra Memori banding Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-LP yang dibuat dan ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Lubukpakam yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 Maret 2015 Turut Terbanding I semula Tergugat II, telah menyerahkan kontra memori banding dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan /diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 Juli 2015, dan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I, pada tanggal 20 Maret 2015, dan kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III, pada tanggal 22 juni 2015, dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV, dan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V, pada tanggal 10 Maret 2015, dan kepada Turut Terbanding VI semula Tergugat VI tanggal 12 Maret 2015 ;
5. Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Akta Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-LP yang dibuat dan ditanda tangani oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Lubukpakam yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 April 2015 Kuasa Terbanding semula Penggugat, telah menyerahkan kontra memori banding dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan /diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 4 Nopember 2015, dan kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 22 Juni 2015, dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat VI pada tanggal 21 April 2015, dan kepada Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 23 April 2015 dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat VI pada tanggal 27 April 2015 ;
6. Relas Pemberitahuan Membaca berkas banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Lubukpakam Nomor 12/Pdt.G/2014/PN-LP, bahwa pada tanggal 13 April 2015 telah memberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat, kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 3 Maret 2015, dan kepada Tergugat II pada tanggal 20 Januari 2015, dan kepada Tergugat III pada tanggal 20 April 2015, dan kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV pada tanggal 16 Februari 2015, dan kepada

HALAMAN 18 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding IV semula Tergugat V pada tanggal 2 Maret 2015, dan kepada Turut Terbanding V semula Tergugat VI pada tanggal 17 Februari 2015, agar mempelajari berkas banding dikepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan untuk pemeriksaan ditingkat banding;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam undang - undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara yuridis formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa Kuasa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori bandingnya, dan mengajukan alasan atau keberatan sebagai berikut :

Menimbang bahwa, PEMBANDING sangat keberatan terhadap pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, karena dalam Pertimbangan Hukum tersebut telah terbukti secara jelas dan nyata *Majelis Hakim Tingkat Pertama* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum serta tidak berdasarkan kepada Ketentuan dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, bahkan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak memberikan alasan dan pertimbangan hukum yang cukup serta tidak mempertimbangkan dengan baik dan benar alat Bukti dan Saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding ;

Menimbang , bahwa Pembanding mohon menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tanggal 22 Juli 1970 No. 638.K/Sip/1969 yang dalil hukumnya berbunyi sebagai berikut :

“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri / Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvodoende Gemotiveerd) ;

Menimbang , bahwa Pembanding mohon menunjuk Amandemen Pasal 24 ayat (2) UUD 1945, serta Pasal 10 ayat (1) U.U No. 14 Tahun 1970 sebagaimana telah diubah dengan U.U No. 35 Tahun 1999 dan sekarang diganti dengan Pasal 2 jo. Pasal 10 ayat (2) U.U No. 4 Tahun 2004, yang menentukan tentang Kewenangan  
HALAMAN 19 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Absolut Mengadili dari suatu Lembaga Peradilan di bawah Mahkamah Agung. Hal ini berkaitan dengan Amar Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12 / PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015 pada Point 3 yang memutuskan :

"Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 02 Agustus 2004 dan akta jual beli No.18/2006 tanggal 30 November 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 524 / Desa Simalingkar-A, tanggal 26 Oktober 2005 tidak mempunyai kekuatan hukum";

Terhadap amar yang diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama diatas secara hukum telah terbukti dengan jelas dan nyata Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Melampaui Batas Kewenangannya, karena terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 524 / Desa Simalingkar A yang merupakan suatu hasil produk Tata Usaha Negara yang bersifat Final, maka untuk menyatakan Batal dan/atau Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum produk Tata Usaha Negara tersebut adalah menjadi Kewenangan Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara ;

## A. TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, PEMBANDING sangat keberatan dan menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, karena tidak didasarkan pada Fakta dan Ketentuan Hukum yang berlaku, serta terkesan terlalu mengada-ada ;
2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT I secara baik dan benar serta salah dalam menerapkan hukum ;
3. Bahwa, Sertifikat Hak Milik Nomor: 524/Simalingkar-A tertanggal 24 Oktober 2005 sebagai bukti kepemilikan tanah Objek Sengketa atas nama PEMBANDING, berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1479 / Simalingkar-A tertanggal 04 April 1996 (vide Bukti PB-1) dimana pemiliknya yang sah adalah PT. MILALA RUMAH TENGAH suatu Badan Hukum yang berdomisili di Jakarta dan didirikan berdasarkan Akte Pendirian Nomor : 169 pada tanggal 23 September 1989 dihadapan NY. TUTTI NURANI SETIATI,SH selaku Notaris di Bekasi (vide Bukti PB – 2).

HALAMAN 20 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi pemilik asalnya bukanlah PT.Perumahan MELIALA RUMAH TENGAH (i.c TURUT TERBANDING III/TERGUGAT IV) suatu Badan Hukum yang berdomisili di Medan dan didirikan berdasarkan Akte Pendirian Nomor : 7 pada tanggal 22 Maret 2012 dihadapan LINCE HUTAHAYAN,SH selaku Notaris di Kota Medan (vide Bukti PB-3) ;

4. Bahwa, bila Majelis Hakim Tingkat Pertama melihat dan menilai secara baik dan benar terhadap bukti T.II-1 (berupa Akta Jual Beli No.160/2004 tanggal 04 Agustus 2004) dan bukti T.II-2 (berupa Sertifikat Hak Milik No.: 524/Simalingkar-A tertanggal 24 Oktober2005), dimana jelas terbukti pemilik pertama dari tanah Objek Sengketa adalah PT. MILALA RUMAH TENGAH (Vide Bukti PB-2). Akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama tetap mengabaikan fakta ini yang didalam pertimbangan hukumnya tetap berpendapat kalau pemilik pertama dari tanah Objek Sengketa adalah TURUT TERBANDING III/ TERGUGAT IV (PT. Perumahan MELIALA Rumah Tengah) (vide Bukti PB-3) ;
5. Bahwa bila dilihat fakta dalam persidangan tentang riwayat kepemilikan dan asal usul tanah objek Sengketa, maka terdapat perbedaan dimana TERBANDING/PENGGUGAT membeli tanah Objek Sengketa dari Rakuta Sitepu,SH yang berasal dari TURUT TERBANDING III/TERGUGAT IV (PT. Perumahan MELIALA Rumah Tengah), sedangkan PEMBANDING/TERGUGAT I membeli tanah Objek Sengketa dari TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II yang berasal dari PT. MILALA RUMAH TENGAH. Dengan demikian secara hukum telah secara jelas dan terang adanya suatu fakta dimana antara PEMBANDING/TERGUGAT I dengan TERBANDING/PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum apapun terhadap tanah Objek Sengketa ;

## **B. TERHADAP PERTIMBANGAN HUKUM DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa, apa yang telah diuraikan pada bagian Dasar dan Alasan Terhadap Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis mohon dapat dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Pertimbangan Hukum Dalam pokok Perkara ;
2. Bahwa, PEMBANDING sangat keberatan dan menolak dengan tegas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas, karena HALAMAN 21 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak didasarkan pada Fakta dan Ketentuan Hukum yang berlaku, serta terkesan terlalu mengada-ada ;

3. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 20 alinea 2, menyebutkan :

"Menimbang, bahwa bukti P – 1 adalah Foto Copy kwitansi pembelian rumah Objek Perkara oleh Rakuta Sitepu SE (suami Tergugat III) yang dibeli dari Tergugat IV, aslinya tidak diperlihatkan, tetapi surat bukti tersebut dibenarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II"

### **KEBERATAN :**

Bahwa, PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

- Bahwa, Bukti P – 1 (berupa foto copy kwitansi pembelian tanah Objek Sengketa oleh Rakuta Sitepu SE dari TURUT TERBANDING III/TERGUGAT IV (PT. Perumahan MELIALA Rumah Tengah), ternyata aslinya tidak diperlihatkan didalam persidangan yang berarti sama dengan ASLINYA TIDAK ADA, oleh karena pada prinsipnya terhadap alat bukti tulisan Kekuatan Nilai Pembuktiannya ada pada aslinya, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Hukum Acara Perdata pada Pasal 301 Rbg dan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka terhadap alat bukti tulisan yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan demi hukum haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dan tidak diberi penilaian ;
- Sedangkan PEMBANDING/TERGUGAT I tidak pernah mengakui dan membenarkan secara jelas dan terang tentang Bukti P – 1 tersebut baik didalam dalil Jawaban, Duplik dan Kesimpulan, hal ini dikarenakan PEMBANDING/TERGUGAT I tidak pernah mengetahui kejadiannya dan kebenarannya karena tidak pernah melihat dan mendengar pada saat pembuatannya, dengan demikian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat

HALAMAN 22 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama tersebut diatas adalah terlalu mengada-ada dan terkesan memaksakan ;

- Bahwa, apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai dan mempertimbangkan dengan baik dan benar alat bukti yang telah diajukan PEMBANDING, yakni Bukti T.I dan II – 1 (berupa Akta Jual Beli No. 160/2004 tertanggal 04 Agustus 2004), serta bukti T.I dan II – 2 (berupa SHM No. 524/Simalingkar A), maka secara jelas dan terang akan terlihat kalau tanah Objek Sengketa adalah berasal dari sebahagian dan/atau pemecahan dari tanah Sertifikat HGB No. 1479/Simalingkar-A (vide Bukti PB-1) yang pemiliknya adalah PT. MILALA RUMAH TENGAH (vide Bukti PB-2) yang berkedudukan di Jakarta dengan Direktur Utama adalah Tuan Ir. THOMAS SEMBIRING yang bergerak dibidang Property atau perumahan, jadi *bukan “PT. Perumahan MELIALA Rumah Tengah” berkedudukan di MEDAN dalam perkara ini selaku “TURUT TERBANDING III / dahulu TERGUGAT IV” (vide Bukti PB-3).* Dengan demikian secara hukum telah terbukti RAKUTA SITEPU SE tidak pernah membeli tanah objek sengketa dari pihak yang benar-benar sebagai pemilik asal tanah satu-satunya yang sah ;
- Bahwa, terhadap setiap unit rumah yang dibeli konsumen baik secara tunai maupun angsuran dari PT. MILALA RUMAH TENGAH dengan bukti kepemilikan tanah induknya Sertifikat HGB No. 1479/Simalingkar-A, oleh karena itu berdasarkan aturan hukum yang berlaku berupa **PERATURAN PEMERINTAH NO.: 24 TAHUN 1997 Tentang : PENDAFTARAN TANAH**, maka pelaksanaan jual belinya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, jadi bukan dengan perjanjian dibawah tangan apalagi hanya dengan selembat Kwitansi saja. Oleh karena itu secara hukum dalam perkara ini berdasarkan fakta yang ada dipersidangan telah terbukti RAKUTA SITEPU SE tidak pernah melaksanakan pembelian Objek Sengketa dari PT. MILALA RUMAH TENGAH. Bahkan *tidak ada saksi dipersidangan yang menyaksikan tentang pembelian Objek Sengketa oleh Rakuta Sitepu, SE* tersebut ;
- Dari dalil dan alasan tersebut diatas telah terbukti secara hukum adanya fakta, berupa :
  - a. Bahwa, bukti P - 1 didapat oleh TERBANDING / PENGGUGAT dari tong sampah ;

HALAMAN 23 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa, Rakuta Sitepu, SE tidak pernah sebagai pemilik Objek Sengketa, karena Objek Sengketa tidak pernah dibeli oleh RAKUTA SITEPU SE, baik karena membeli dari pihak yang salah, yakni membeli dari TURUT TERBANDING III / dahulu TERGUGAT IV bukan membeli kepada PT. MILALA RUMAH TENGAH selaku pemilik yang sah. Bahkan dalam proses transaksi pembelian Objek Sengketa tidak mengikuti prosedur dan tata cara yang telah ditentukan oleh hukum yang berlaku, yakni P.P No.: 24 Tahun 1997 Tentang : Pendaftaran Tanah ;
- c. Oleh karena itu demi hukum Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas haruslah dibatalkan dan setidak-tidaknya tidak diberi penilaian atau dikesampingkan ;
4. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 22 alinea 1, menyebutkan :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu Surat Pernyataan atas nama Rakuta Sitepu SE tertanggal 12 Juni 1998 yang menyatakan Penggugat mengganti rugi secara mencicil Objek Perkara kepada Rakuta Sitepu SE (suami Tergugat III), bukti mana bersesuaian dengan bukti P-3, yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Objek Perkara antara Rakuta Sitepu SE dengan Penggugat (Fariah) tanggal 30 September 2003 dengan harga Rp.36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah), jual beli mana disaksikan oleh Dra.Elina Pinem (ic. Tergugat III) dan Simpun Ginting (ic. Tergugat II), oleh karena itu Tergugat II secara sadar mengetahui bahwa Objek Perkara telah dijual oleh Rakuta Sitepu SE kepada Penggugat”

### **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

HALAMAN 24 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Surat Pernyataan yang dibuat oleh Rakuta Sitepu SE (vide bukti P-2) yang tidak dilampirkan dengan menyebutkan bukti surat kepemilikan atas tanah Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik atau surat kepemilikan lainnya, maka secara hukum telah terbukti Rakuta Sitepu SE tidak pernah sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa ;
- Bahwa, dalam pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti T.I,II-1 (Akta Jual Beli No : 160/2004) dimana secara jelas dalam bukti tersebut terbukti pemilik asal tanah Objek Sengketa adalah PT. MILALA RUMAH TENGAH, dengan demikian kepemilikan Rakuta Sitepu SE atas Objek Perkara adalah CACAD HUKUM karena memperoleh tanah Objek Perkara dari PT.Perumahan MELIALA Rumah Tengah sebagaimana didalilkan TERBANDING/PENGGUGAT didalam gugatannya ;
- Bahwa, berdasarkan uraian diatas telah terbukti secara hukum kalau proses peralihan kepemilikan yang terjadi dari Rakuta Sitepu,SE kepada TERBANDING/PENGGUGAT jelas telah **melangqar ketentuan Pasal 1457 K.U.H.Perdata**, karena tidak jelas objek perjanjiannya dengan kata lain Rakuta Sitepu, SE secara hukum tidak pernah memiliki barang yang dijualnya kepada TERBANDING/PENGGUGAT ;
- Bahwa, bila benar TERBANDING/PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa maka kepemilikan tersebut haruslah dibarengi dengan surat tanah berupa sertifikat atau surat lainnya sebagai bukti kepemilikannya yang berasal dari Rakuta Sitepu SE, akan tetapi sejak Tahun 2003 sampai dengan saat ini telah terbukti dipersidangan TERBADING tidak pernah memperlihatkan bukti kepemilikannya atas tanah Objek Sengketa yang berasal dari Rakuta Sitepu SE.
- Bahwa, terhadap keberadaan TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II sebagai saksi dalam surat jual beli tanah Objek Sengketa antara TERBADING/PENGGUGAT dengan Rakuta Sitepu SE, tidaklah dapat dianggap sebagai suatu pembenaran perbuatan hukum peralihan tanah Objek Sengketa dari Rakuta Sitepu SE kepada TERBANDING/PENGGUGAT dan

HALAMAN 25 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sebagai PENGESAHAN secara hukum kepemilikan Rakuta Sitepu, SE atas tanah Objek Sengketa ;

5. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 22 alinea 2, menyebutkan :

“Menimbang, bahwa bukti P-2 dan P-3 tersebut didukung oleh keterangan saksi Penggugat bernama Wasimin, yang pada pokoknya menerangkan bahwa pemilik rumah Objek Perkara adalah Penggugat, dimana saksi menyaksikan dan ikut menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Objek Perkara sebagaimana dalam surat bukti P-2 dan P-3 antara Rakuta Sitepu SE dan istrinya Tergugat III dengan Penggugat, dan setelah itu Penggugat menempati Objek Perkara, saksi Supyani menerangkan pernah merehab rumah Objek Perkara pada saat itu ditempati Penggugat saksi Nurlina dan Rohani sama-sama menerangkan pernah bertetangga dengan Penggugat pada tahun 1998, tetapi belakangan Penggugat diusir oleh Tergugat II dari atas Objek Perkara”

### **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam pertimbangan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

- Bahwa, bukti P-2 dan P-3 bukanlah alat bukti yang sah sebagai bukti kepemilikan TERBANDING/ PENGGUGAT atas Objek Perkara, oleh karena itu kesaksian WASIMIN dalam surat jual beli sebagai bukti peralihan Objek Perkara dari Rakuta Sitepu SE kepada TERBANDING/ PENGGUGAT, tidaklah dapat menjadi alat atau alasan yang membenarkan secara hukum peralihan Objek Perkara tersebut. Oleh karena proses peralihannya tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, dimana Rakuta Sitepu SE tidak pernah sebagai pemilik Objek Perkara dari awal ;
- Bahwa, terhadap keterangan saksi SUPYANI yang pernah merehab rumah Objek Perkara yang ditempati TERBANDING/PENGUGAT, maka perbuatan merehab tersebut seharusnya dibuktikan dengan adanya IMB atas nama TERBANDING/PENGUGAT, akan tetapi tidak pernah terungkap dalam

HALAMAN 26 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

persidangan ini. Dengan demikian secara hukum dengan adanya keterangan saksi SUPYANI tersebut tidaklah dapat sebagai pembenar secara hukum kalau TERBANDING/ PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas Objek Perkara ;

- Bahwa, terhadap keterangan saksi NURLINA dan ROHANI yang pernah menjadi tetangga TERBANDING/PENGGUGAT, ternyata dalam persidangan tidak pernah menerangkan kalau saksi NURLINA dan ROHANI pernah melihat surat sebagai bukti kepemilikan TERBANDING / PENGGUGAT atas Objek Perkara. Dengan demikian secara hukum keterangan saksi tersebut tidak dapat sebagai pembenar kalau TERBANDING/PENGGUGAT adalah pemilik yang sah secara hukum atas Objek Perkara ;

6. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 23 alinea 1, menyebutkan :

“Menimbang, bahwa walaupun bukti P-2 dan P-3 adalah merupakan akte dibawah tangan, namun istri (ahli waris) dari Alm.Rakuta Sitepu SE in casu Tergugat III tidak menyangkal keberadaan bukti P-2 dan P-3 tersebut, karena Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan patut, sehingga secara hukum Tergugat III secara diam-diam dianggap mengakui kebenaran formal dan substansi bukti P-2 dan P-3 tersebut, demikian juga Tergugat II tidak menyangkal tanda tangannya dalam bukti P-2 dan P-3 tersebut, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara, bukti P-2 dan P-3 tersebut secara formal dan substansial dapat diterima kebenarannya sebagai dasar perolehan hak Penggugat atas Objek Perkara “

### **KEBERATAN :**

Bahwa, PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam penerapan hukum, dimana ketidak hadirannya TURUT TERBANDING/TERGUGAT III dipersidangan HALAMAN 27 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

dapat dijadikan sebagai dasar peroleh hak TERBANDING/PENGGUGAT atas Objek Perkara berdasarkan ketentuan Pasal 1875 KUHPdata. Karena berdasarkan ketentuan yang mengatur tentang perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang bukti kepemilikan tanahnya berupa SERTIFIKAT, maka harus berbentuk Akta Otentik yang dilakukan dihadapan lembaga yang resmi dan sah, yakni Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam P.P No.: 24 Tahun 1997 Tentang : Pendaftaran Tanah; Jadi Akta otentik yang disyaratkan oleh peraturan yang berlaku adalah harus akta otentik sebagai produk lembaga yang resmi dan sah, dalam hal ini PPAT. Oleh karena itu dengan berlakunya Azas LEX SPESIALIS DROGAT LEX GENERALIS, maka ketentuan Pasal 1875 KUHPdata tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara ini untuk menjadikan bukti P-2 dan P-3 sebagai yang disamakan dengan akta otentik produk PPAT yang dapat membenarkan hak TERBANDING/PENGGUGAT atas Objek Perkara;

7. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 23 alinea 2, 3, 4 dan 5, yang menyebutkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 adalah foto copy dari foto copy surat perjanjian Jual Beli antara Rakuta Sitepu SE dengan Tergugat II tanggal 02 Agustus 2004, asli surat bukti tersebut tidak diperlihatkan, akan tetapi keberadaan surat bukti tersebut dibenarkan oleh Tergugat II ;

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 adalah Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.: 870/Pid.B/2007/PN.LP, tanggal 31 Juli 2007, atas nama Terdakwa Rakuta Sitepu SE, yang amarnya pada pokoknya menyatakan “Menyatakan Terdakwa Rakuta Sitepu SE, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana : Dengan Melawan Hak menjual rumah sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atas rumah itu”, selanjutnya menjatuhkan pidana kepadanya selama 3 (tiga) bulan dengan masa percobaan 9 (Sembilan) bulan, karena Rakuta Sitepu SE terbukti menjual Objek Perkara kepada Tergugat II, sehingga dipersalahkan melakukan tindak pidana sebagaimana dalam Pasal 385 ayat (1) KUHP” ;

HALAMAN 28 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa dari bukti P-5 ditemukan fakta hukum bahwa secara hukum Pengadilan telah mengakui kebenaran formal dan substansial dari surat bukti P-3 tersebut, dimana Objek Perkara secara hukum telah dijual oleh Rakuta Sitepu SE kepada Penggugat, dan Penggugat adalah sebagai pihak yang berhak atas objek perkara tersebut, sehingga haknya tersebut haruslah mendapat perlindungan hukum ;

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan berpendapat bahwa benar secara hukum Penggugat telah membeli tanah dan rumah Objek Perkara dari Rakuta Sitepu SE, oleh karena itu Penggugat adalah satu-satunya sebagai pihak yang berhak atas Objek Perkara

## **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini :

- Bahwa, terhadap Bukti P – 5 yang ternyata aslinya tidak diperlihatkan didalam persidangan yang berarti sama dengan ASLINYA TIDAK ADA, oleh karena pada prinsipnya terhadap alat bukti tulisan Kekuatan Nilai Pembuktiannya ada pada aslinya, hal ini sesuai dengan yang diatur dalam Hukum Acara Perdata pada Pasal 301 Rbg dan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka terhadap alat bukti tulisan yang tidak diperlihatkan aslinya di persidangan demi hukum haruslah ditolak atau setidaknya tidak dikesampingkan dan tidak diberi penilaian ;
- Bahwa, dalam pertimbangan hukum diatas jelas terbukti Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dalam menilai suatu fakta, berupa : Rakuta Sitepu SE tidak pernah memiliki secara sah tanah dan bangunan Objek Perkara. Karena bila dilihat dari awal asal muasal peralihan Objek Perkara, maka telah terbukti secara hukum Rakuta Sitepu SE tidak pernah memiliki alas hak yang sah sebagai bukti kepemilikannya atas Objek Perkara, demikian pula peralihannya kepada TERBANDING/PENGGUGAT tidak memiliki bukti surat sebagai alas hak yang sah untuk membuktikan kepemilikan atas Objek Perkara. Apalagi dalam kepemilikan Rakuta Sitepu SE atas Objek Perkaracacad hukum,

HALAMAN 29 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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)



bahkan berdasarkan fakta telah salah dalam penyebutan Pihak dari mana Rakuta Sitepu SE memperoleh Objek Perkara ;

- Bahwa, dengan adanya bukti P-5 secara pasti Rakuta Sitepu SE bukanlah pemilik yang sah atas Objek Perkara, karena secara hukum pemilik yang sah atas Objek Perkara adalah PT. MILALA RUMAH TENGAH, maka bila peralihan Objek Perkara dari Rakuta Sitepu SE kepada kepada TURUT TERBANDING I / TERGUGAT II adalah Cacat Hukum, sudah seharusnya peralihan Objek Perkara dari Rakuta Sitepu SE kepada TERBANDING/ PENGGUGAT adalah Cacat Hukum juga. Jadi tidaklah dapat hanya dengan bukti P-5 Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat menentukan sendiri kalau TERBANDING/PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas Objek Perkara dengan cara mengenyampingkan dan mengabaikan fakta dan peraturan hukum yang berlaku ;

8. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 24 alinea 3 dan 4 serta halaman 25 alinea 1, 2 dan 3 yang menyebutkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa bukti T.II-1 yaitu foto copy AKte Jual Beli dengan No. 160/2004 tertanggal 04 Agustus 2004 oleh Notaris Is Farida Fatimah,SH hal ini menjelaskan bahwa adanya transaksi jual beli antara Ir.Thomas Sembiring yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV dengan Tergugat II” ;

“Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa dulunya objek perkara dibeli oleh Rakuta Sitepu SE (ic Suami Tergugat III) dari Tergugat IV, selanjutnya Rakuta Sitepu SE telah menjual objek perkara kepada Penggugat, namun Rakuta Sitepu SE kembali menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, sehingga berdasarkan bukti P-5, Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Putusan No.870/PID.B/2007/PN-LP/PB, tanggal 31 Juli 2007 telah menjatuhkan pidana terhadap Rakuta Sitepu,SE karena terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah dengan melawan hak menjual rumah (objek Perkara) sedang diketahuinya orang lain berhak atas rumah itu” ;

HALAMAN 30 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa Tergugat II mengetahui secara sadar bahwa Rakuta Sitepu,SE menjual Objek Perkara kepada Penggugat, karena Tergugat II menyaksikan dan ikut menandatangani surat perjanjian jual beli objek perkara tanggal 20 September 2003, dimana Tergugat II tidak menyangkal tandatangannya tersebut;

"Menimbang, bahwa apabila berpedoman pada ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara yang berbicara mengenai jual beli pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya yang secara implicit mensyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual, jual beli atas barang orang lain adalah batal, oleh karena itu Pengadilan berpendapat bahwa bukti T.II-1 yaitu akte jual beli No. 160/2004 tanggal 04 Agustus 2004 telah dilakukan secara melawan hukum karena bertentangan dengan hak dari Penggugat, oleh karena itu Tergugat I bukanlah sebagai pihak yang beritikad baik dalam membeli tanah dan rumah objek perkara, dengan demikian surat bukti T.II-1 tersebut adalah cacat juridis sehingga dasar perolehan hak Tergugat II tersebut atas objek perkara melawan hukum, berakibat pula dasar perolehan hak Tergugat I atas objek perkara bukti T.II-3 yaitu Akte Jual Beli No. 18/2006 tanggal 30 Nopember 2006 juga ada cacar juridis;

## **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

- Bahwa, didalam bukti T.II-1 secara jelas dan terang dapat dilihat suatu fakta kalau Ir.Thomas Sembiring adalah Dirut dari PT.MILALA RUMAH TENGAH (vide Bukti PB-2), jadi bukan Dirut dari PT. Perumahan MELIALA Rumah Tengah (ic.TURUT TERBADING III/ TERGUGAT IV). Oleh karena senyatanya keduanya adalah 2 (dua) Badan Hukum yang berbeda. Dimana pemilik asal yang sah dari Objek Perkara adalah PT. MILALA RUMAH TENGAH berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat HGB Nomor : 1479/Simalingkar-A ;
- Bahwa, bila Majelis Hakim Tingkat Pertama melakukan penilaian dan pertimbangan yang baik dan benar terhadap bukti T.II-1, maka dari awal akan

HALAMAN 31 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui secara pasti kalau Rakuta Sitepu SE dari sisi hukum tidak pernah memiliki Objek Perkara karena tidak pernah memiliki alas hak yang sah, bahkan kepemilikan Rakuta Sitepu SE atas Objek Perkara adalah Cacat Juridis, karena telah membeli Objek Perkara dari Badan Hukum yang salah, serta dalam proses peralihannya telah mengenyampingkan ketentuan hukum yang berlaku, yakni P.P No.: 24 Tahun 1997 Tentang : Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu tidaklah dapat hanya dengan bukti P-5 Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dapat menyatakan dan menentukan sendiri kalau TERBANDING/PENGUGAT sebagai pemilik yang sah atas Objek Perkara yang membeli dari Rakuta Sitepu,SE dengan telah mengenyampingkan dan mengabaikan fakta dan peraturan hukum yang berlaku ;

- Bahwa, dengan demikian secara hukum keberadaan TURUT TERBANDING I / TERGUGAT II sebagai saksi dalam bukti P-3 tidaklah dapat membenarkan dan/atau menjadi dasar untuk mengesahkan kepemilikan TERBANDING/PENGUGAT atas Objek Perkara yang diperolehnya dari Rakuta Sitepu SE. Karena perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II pada Bukti P-4 dengan bukti T.II-1, adalah 2 (dua) perbuatan hukum yang sangat berbeda dan kapasitas sebagai subjek hukum yang berbeda pula serta kualitas keabsahan hukum yang berbeda pula, namun dengan sangat dipaksakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama menjadi suatu akibat hukum yang sama kalau TERBANDING/PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas Objek Perkara ;
- Bahwa, kepemilikan TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II atas Objek Perkara dalam proses peralihannya dapat dilihat sebagaimana tertuang dalam T.II-1 adalah sah dan tidak cacat hukum, karena telah membeli dari Badan Hukum yang sah dan benar yaitu PT.MILALA RUMAH TENGAH dengan bukti dasar kepemilikannya adalah Sertifikat HGB No. 1479/Simalingkar-A, yang kemudian menjadi dasar pemecahan/pemisahan terbitnya Sertifikat Hak Milik No. : 524/Simalingkar-A (vide bukti T.II-2), serta peralihannya kepada TURUT TERBANDING I / TERGUGAT II telah melalui proses peralihan yang sah dan benar secara hukum dengan adanya Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berhak secara hukum, yakni PPAT. Dengan demikian secara hukum TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II adalah pemilik satu-satunya yang sah

HALAMAN 32 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas objek perkara berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No.: 524/Simalingkar-A (vide Bukti T.I.II-2) ;

- Bahwa, pada awalnya PEMBANDING/TERGUGAT I mendapat informasi tentang penjualan Objek Perkara dari saksi LARSO SIHOMBING, setelah melihat fisiknya ternyata ada pamflet DIJUAL pada objek sengketa, kemudian menemui pemiliknya adalah TURUT TERBANDING I/ TERGUGAT II dengan bukti kepemilikannya adalah Sertifikat Hak Milik No. 524/Simalingkar-A dimana setelah melihat sertifikat tersebut ternyata tidak ada beban apapun, kemudian dilakukan tawar menawar harganya, selanjutnya mengenai peralihan Objek Perkara dari TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II kepada PEMBANDING/TERGUGAT I adalah sah secara hukum, hal ini terlihat dalam Akta Jual Beli No. 18/2006 tertanggal 30 Nopember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SAHATTUA,SH (vide Bukti T.I.II-3), yang kemudian menjadi dasar untuk dilakukan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No.524/Simalingkar-A dari nama TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II kepada PEMBANDING/TERGUGAT.I. Dengan demikian telah terbukti secara hukum kalau PEMBANDING/TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena itu haruslah mendapat perlindungan hukum ;

9. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 26 alinea 1 yang menyebutkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa karena terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo, maka petitum gugatan huruf b, adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan

### **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

HALAMAN 33 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, PEMBANDING/TERGUGAT I telah dapat membuktikan dalil kepemilikan atas Objek Perkara, dimana tanah Objek Perkara berasal dari PT. MILALA RUMAH TENGAH dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Induk HGB No.: 1479/Simalingkar-A, kemudian dijual dalam bentuk unit rumah, lalu dipecah-pecah kepada konsumen, yang antara lain adalah kepada TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II dimana dalam proses peralihannya dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT sebagaimana terlihat dalam Akta Jual Beli No.:160/2004 tertanggal 04 Agustus 2004 (vide bukti T.I.II-1), sehingga dari perbuatan hukum yang sah tersebut lahirlah Sertifikat Hak Milik No.: 524/Simalingkar A (vide bukti T.I.II-2) atas nama TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II, kemudian beralih kepada nama PEMBANDING/ TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli No.: 18/2006 tertanggal 30 Nopember 2006 (vide bukti T.I.II-3) ;
- Sebaliknya menurut dalil TERBANDING/PENGUGAT asal usul Objek Perkara berasal dari PT.Perumahan MELIALA Rumah Tengah (i.c TURUT TERBANDING III/TERGUGAT IV) tanpa dapat dibuktikan alas hak yang sah sebagai dasar kepemilikannya, kemudian beralih kepada Rakuta Sitepu, SE yang dalam proses peralihannya hanya dengan bukti selemba kwitansi pembayaran (vide bukti P-1) tanpa ada bukti yang sah dan jelas atas perbuatan hukum peralihannya, serta tidak memiliki alas hak yang sah sebagai bukti peralihan kepemilikannya. Kemudian beralih kepada TERBANDING/PENGUGAT yang dalam proses peralihannya dilakukan hanya dengan membuat Surat Pernyataan (vide bukti P-2) dan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 30 September 2003 (vide bukti P-3), dimana dalam proses peralihannya tidak ada didasarkan kepada alas hak yang sah sebagai dasar kepemilikannya. Apabila dilihat dari *bukti kepemilikan yang sah atas Objek Perkara berupa Sertifikat Hak Milik No.: 524/Simalingkar-A* (vide bukti T.I.II-2), maka secara jelas dan terang terlihat proses peralihanya terdapat cacat juridis. Akan tetapi dengan rekayasa tetap dipaksakan dengan didasarkan pada Putusan Pidana Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.: No.870/PID.B/2007/PN-LP/PB, tanggal 31 Juli 2007 ;

10. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan HALAMAN 34 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 26 alinea 2, yang menyebutkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa karena Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 02 Agustus 2004 dan Akta jual beli Nomor : 18/2006 tanggal 30 Nopember 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 524 tanggal 26 Oktober 2005 dinyatakan mengandung cacat juridis, sehingga haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas objek perkara, dengan demikian petitum gugatan huruf c adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;

## **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

- Bahwa, Akta Jual Beli No.:160/2004 tertanggal 04 Agustus 2004 (vide bukti T.I.II-1) adalah sebagai dasar lahirnya Sertifikat Hak Milik No.: 524/Simalingkar A (vide bukti T.I.II-2) yang merupakan pemecahan dari sertifikat induknya HGB No.: 1479/Simalingkar-A. Kemudian dialihkan lagi berdasarkan Akta Jual Beli No.: 18/2006 tertanggal 30 Nopember 2006 (vide bukti T.I.II-3). Dengan demikian proses peralihannya adalah sah secara hukum, jadi tidak ada unsur cacat juridis
- Bahwa, dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diatas secara jelas dan terang telah melampaui batas kewenangannya, hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik No.: 524/Simalingkar A tanggal 26 Oktober 2005 adalah merupakan produk yang sah dan bersifat Final dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, maka untuk menyatakan tidak mempunyai hukum atas produk tersebut adalah Kewenangan Absolut dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Badan Peradilan Umum ;

11. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan HALAMAN 35 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 26 alinea 3, yang menyebutkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa karena objek perkara yaitu tanah dan rumah permanen yang terletak di Desa Simalingkar A Kec. Pancur Batu Kab. Deli Serdang di Perumahan Griya Rumah Tengah, atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Bunga Turi I Blok C 2 No. 11 Tipe 48/142,5 dinyatakan sah milik Penggugat, oleh karena itu Petitum gugatan huruf d adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;

### **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

- Bahwa, terhadap Objek Perkara yang berasal dari PT.Perumahan MELIALA Rumah Tengah (i.c TURUT TERBANDING III/TERGUGAT IV) tanpa dapat dibuktikan alas hak yang sah sebagai dasar kepemilikannya, kemudian beralih kepada Rakuta Sitepu, SE yang dalam proses peralihannya hanya dengan bukti selemba kwitansi pembayaran (vide bukti P-1) tanpa ada bukti yang sah dan jelas atas perbuatan hukum peralihannya, serta tidak memiliki alas hak yang sah sebagai bukti kepemilikannya. Kemudian beralih kepada TERBANDING/PENGGUGAT yang dalam proses peralihannya dilakukan hanya dengan membuat Surat Pernyataan (vide bukti P-2) dan Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 30 September 2003 (vide bukti P-3), dimana dalam proses peralihannya tidak ada didasarkan kepada alas hak yang sah sebagai dasar kepemilikannya, dengan demikian kepemilikan TERBANDING/ PENGGUGAT atas Objek Perkara telah cacat juridis dimana dalam keseluruhan proses peralihannya sampai kepada TERBANDING/ PENGGUGAT telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

12. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 26 alinea 5, yang menyebutkan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa karena dasar perolehan hak dan penguasaan Tergugat I atas tanah terpekerja sebagai telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan

HALAMAN 36 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum yang telah merugikan Penggugat, maka petitum gugatan huruf f supaya Pengadilan menghukum Tergugat I maupun orang lain yang mendapat hak daripadanya untuk mengembalikan tanah dan rumah (tanah objek sengketa) kepada Penggugat dengan baik dan bebas dari agunan, adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;

### **KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini:

- Bahwa, PEMBANDING/TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik jadi harus mendapat perlindungan hukum, karena proses peralihannya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya TERBANDING/PENGGUGAT bukanlah pemilik yang sah atas Objek Perkara karena dalam proses peralihannya telah cacat juridis ;
- Bahwa, sebagai pembeli yang beritikad baik PEMBANDING/TERGUGAT I haruslah mendapat perlindungan hukum, maka adalah sangat bertentangan hukum apabila PEMBANDING/ TERGUGAT I harus dihukum mengembalikan tanah Objek Perkara ;

13. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 26 alinea 6, yang menyebutkan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa karena Penggugat sejak Tahun 2004 diusir oleh Tergugat II sehingga terpaksa meninggalkan rumah objek perkara, telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, sehingga Pengadilan berpendapat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, adalah patut dan adil Tergugat-Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya sewa rumah sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) pertahun terhitung sejak tanggal 17 Desember 2004 sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sudah 9 tahun, dengan perhitungan Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) X 9

HALAMAN 37 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun = Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sampai rumah objek perkara diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan tuntutan ganti kerugian lainnya adalah tidak beralasan hukum, dengan demikian petitum gugatan huruf g dapat dikabulkan sebagian ;

## KEBERATAN :

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, dengan uraian berikut ini :

- Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II dengan mengusir TERBANDING/PENGGUGAT dari Objek Perkara, karena telah memiliki alas hak yang sah atas objek perkara berupa **Sertifikat Hak Milik No. 524 tanggal 26 Oktober 2005** yang dalam proses peralihannya dari PT.MILALA RUMAH TENGAH telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya TERBANDING/PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki alas hak yang sah sebagai bukti kepemilikannya atas Objek Perkara. Hal ini semakin terbukti apabila melihat dari Laporan Polisi No.Pol : STPL/764/K.18/XII/2004 tanggal 17 Desember 2004 yang dilaporkan oleh TERBANDING/PENGGUGAT selaku korban atas nama terlapor TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II yang diduga sebagai pelaku tindak pidana pengusiran secara paksa dari rumah yang dimilikinya, akan tetapi perkara tersebut sampai dengan saat ini tidak pernah diproses lebih lanjut, karena laporan tersebut tidak terbukti dimana pada kenyataannya pemilik yang sah dari rumah tersebut adalah TURUT TERBANDING I/TERGUGAT II. Oleh karena itu adalah sangat beralasan hukum bila TERBANDING/PENGGUGAT diusir dari objek perkara, jadi adalah tidak beralasan hukum bila perbuatan pengusiran tersebut untuk dihukum ;
- Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memenuhi tuntutan ganti rugi berupa pembayaran uang sewa sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan adalah tidak beralasan dan tidak sesuai fakta dipersidangan. Karena dari saksi yang diajukan oleh TERBANDING/PENGGUGAT dalam persidangan ternyata tidak ada yang menerangkan kalau harga sewa rumah disekitar lokasi Objek Perkara adalah

HALAMAN 38 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan. Bahkan tidak ada mendengar keterangan dari pejabat penentu harga atau Apreseal untuk menentukan harga pasar yang berlaku ;

14. Bahwa, PEMBANDING menolak dengan tegas dan sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G/2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, pada halaman 27 alinea 5, menyebutkan :

"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya dan Tergugat I dan Tergugat II tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya, maka Para Tergugat berada di pihak yang kalah maka Para Tergugat haruslah dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**KEBERATAN :**

PEMBANDING sangat keberatan terhadap Pertimbangan Hukum tersebut diatas, karena dalam pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim Peradilan Tingkat Pertama telah salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berlak. Karena Permohonan Banding dari PEMBANDING/TERGUGAT I telah dapat dibuktikan, sehingga permohonan banding ini patut dan layak untuk dikabulkan, maka adalah beralasan hukum bila biaya dalam perkara ini baik pada tingkat pertama maupun tingkat banding dibebankan kepada TERBANDING/PENGGUGAT untuk seluruhnya

**MAKA :** Berdasarkan seluruh uraian Keberatan diatas, karena sudah terbukti Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah tidak berdasarkan hukum, PEMBANDING mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan Yang Terhormat agar melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara dalam tingkat banding ini, berkenan kiranya mempertimbangkan untuk memutus perkara ini dalam Tingkat Banding, dengan Amar Putuan sebagai berikut :

**MENGADILI**

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING/dahulu TERGUGAT I ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 12/PDT.G /2014/PN-LP tertanggal 16 Januari 2015, yang dimohonkan banding ini ;

HALAMAN 39 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan Gugatan TERBANDING/dahulu PENGGUGAT tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan TERBANDING/dahulu PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum TERBANDING/dahulu PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pemeriksaan ;

Atau, apabila Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo ed bono).

Menimbang bahwa Turut Terbanding I semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori bandingnya,pada pokoknya sebagai berikut :

Pertimbangan hukum dalam eksepsi:

1. Bahwa Turut Terbanding I mendukung Memori banding dari Pemanding/Tergugat I ,karena Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat I pertimbangan hakim tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukum ;
- 2, bahwa benar memori banding Pemanding/Tergugat I dimana sertifikat Hak Milik No.524/Sinalingkar A tanggal 24 Oktober 2005,sebagai bukti kepemilikan tanah objek sengketa atas nama Pemanding,berasal dari sertifikat HakGuna Bangunan No.1479/Simalingkar A tanggal 4 April 1996 (bukti PB-1)pemilik yang sah adalah PT.MILALA RUMAH TENGAH.
3. Apabila majelis Hakim tingkat pertama menilai secara baik terhadap bukti Jual Beli (TI.II-1) dan bukti TI.II-2,jelas terbukti pemilik pertama dari objek sengketa adalah PT.MILALA RUMAH TENGAH (Bukti PB-2),tetapi Majelis Hakim tingkat pertama tetap berpendapat bahwa pemilik pertama objek sengketa adalah Turut Terbanding III semula Tergugat IV –PT.Milala Rumah Tengah;

Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara :

Bahwa dalam kontra memori banding Turut Terbanding I semula Tergugat II,berkesimpulan bahwa secara hukum objek sengketa tidak pernah dibeli oleh Rakutta Sitepu SE,baik karena membeli dari pihak yang salah yakni membeli dari

HALAMAN 40 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.Perumahan Meliala Rumah Tengah (i.c.Turut Terbanding III semula Tergugat IV) bukan membeli kepada PT.Milala Rumah Tengah selaku pemilik sah.bahkan dalam proses transaksi pembelian tanah objek sengketa tidak mengikuti prosedur dan tata cara yang telah ditentukan oleh ketentuan hukum yang laku yakni PP.24 tahun 1997 .Dengan demikian secara hukum peralihan objek sengketa dari Rakutta Sitepu SE baik kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II maupun kepada Terbanding semula Penggugat adalah tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum ,atau dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum,karena objek sengketa secara sah masih milik PT.MILALA RUMAH TENGAH , oleh karena itu putusan Hakim tingkat pertama harus dibatalkan atau dikesampingkan ;

Menimbang bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa, secara Hukum Putusan tersebut **TELAH TEPAT DAN BENAR.**
- Bahwa, secara yuridis alasan-alasan keberatan Pembanding yang dituangkan dalam Memori Bandingnya adalah tidak berdasarkan hukum dan sangat terkesan hanya mengada-ngada karena kuasa Pembanding hanya mengetahui ujung dari perkara ini sedangkan tidak mengetahui kronologis dari awal yang sebenarnya dan yang seharusnya mengajukan banding ini adalah Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II dengan tidak mengajukan banding Tergugat II secara yuridis telah menerima (membenarkan) putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 12/Pdt-G/2014/PN-LP karena itu beralasan Bapak Ketua/Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan untuk menolak alasan-alasan keberatan Pembanding untuk seluruhnya.
- Bahwa, kalau Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain berikut ini Terbanding menanggapi alasan-alasan keberatan Pembanding.
- Bahwa, Tergugat III, IV, V, dan VI tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut menurut Undang-Undang secara yuridis berarti tidak mau mempertahankan haknya dan membenarkan gugatan Penggugat/Terbanding.
- Bahwa, kuasa Pembanding tidak dapat membedakan penempatan dimana Eksepsi dimana Pokok Perkara sehingga sangat terkesan asal-asalan/tidak berdasarkan hukum.
- Bahwa, tidak benar perkara ini merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara karena Terbanding telah menguraikan dalam gugatannya bahwa perkara ini tidak terkait lagi dengan Pasal 55 UU RI No. 5 Tahun 1986 Jo UU No. 9 Tahun 1997.

HALAMAN 41 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

2004 Jo UU RI No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan kuasa Tergugat I dan II tidak ada mengajukan Eksepsi tersebut pada tingkat peradilan pertama, dengan demikian beralasan Majelis Hakim Tinggi untuk menolak alasan-alasan keberatan Pembanding.

- Bahwa, keberatan Pembanding tentang bukti P-1 adalah tidak berdasar menurut hukum karena pada fakta persidangan bukti tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat I dan II.
- Bahwa, keberatan Banding terhadap bukti P-2 dan P-3 juga tidak berdasarkan hukum karena secara jelas disaksikan oleh Tergugat III selaku Istri Rakuta Sitepu dan juga disaksikan oleh Tergugat II sedangkan Tergugat II tidak ada membantah tentang bukti tersebut.
- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap Bukti P-5 merupakan bukti otentik yang aslinya telah ditunjukkan dipersidangan dan Rakuta Sitepu telah terbukti menjual objek perkara kepada Tergugat II sehingga dipersalahkan melakukan tindak pidana dan telah dijatuhi pidana/hukuman kepadanya selama 3 bulan dengan masa percobaan selama 9 bulan.
- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap Bukti T.I.II-1 tidak berdasarkan hukum karena telah terbantah dengan surat Bukti P-5.
- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum karena Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut.
- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap pertimbangan Hakim yang menyatakan surat perjanjian Jual Beli tanggal 2 Agustus 2004 dan akta Jual Beli No. 18/2006 Tanggal 30 November 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 524 tanggal 26 oktober 2005 dinyatakan mengandung cacat yuridis sehingga haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah objek perkara juga tidak berdasarkan hukum lagi pula Tergugat I dan II tidak ada mengajukan Eksepsi Absolut pada sidang peradilan tingkat pertama.
- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap objek perkara sah milik Penggugat juga tidak berdasarkan hukum karena pertimbangan tersebut telah didukung oleh alat bukti yang sah menurut hukum sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah Tepat dan Benar.
- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap pertimbangan hukum tentang penguasaan Tergugat I/Pembanding terhadap objek perkara dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan harus mengembalikan kepada Penggugat/Terbanding adalah tidak berdasarkan hukum karena Tergugat II

HALAMAN 42 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

selaku penjual mengetahui betul bahwa Tergugat II bukan pemilik hal ini didukung oleh Surat Bukti P-5.

- Bahwa, keberatan Pembanding terhadap kerugian Penggugat/Terbanding tidak berdasarkan hukum karena fakta hukum dipersidangan Tergugat II sangat mengetahui bahwa Pembanding telah menguasai tanah objek sengketa kurang lebih 5 tahun dan Tergugat II mengusir Terbanding secara paksa tanpa ada prikemansiaan dan barang-barang Penggugat/Terbanding dikeluarkan dari rumah tersebut sehingga mengalami kerugian lahir dan bathin dan telah melaporkan Tergugat II kepihak yang berwajib (Bukti P-7, P-8 dan P-9) dan tidak proses oleh penyidik sehingga Penggugat/Terbanding mengajukan Pra Peradilan Bukti P-17.

Berdasarkan uraian hukum tersebut diatas beralasan Bapak Ketua/Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Medan untuk menolak alasan-alasan keberatan Pembanding untuk seluruhnya dan **MENGUATKAN** Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 12/Pdt-G/2014/PN-LP Tanggal 16 Januari 2015;

Menimbang bahwa terhadap keberatan Pembanding semula Tergugat I ,Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah meneliti eksepsi maupun jawaban dan memori banding yang diajukan Pembanding semula tergugat I, demikian pula jawaban dan kontra memori Turut Terbanding I semula Tergugat II, membenarkan objek sengketa adalah milik Turut Terbanding III semula Tergugat IV atau disebut PT.MILALA RUMAH TENGAH ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa kwitansi Pembayaran 1 (satu) unit rumah type 48 pada Blok C2 No.11 di proyek Perumahan Griya Rumah Tengah antara Rakutta Sitepu .SE sebagai pembeli dengan PT.Milala Rumah Tengah sebagai penjual ;

Menimbang bahwa, berdasakan bukti P.2 berupa surat keterangan yang dibuat oleh Rakutta Sitepu,SE yang menyatakan menjual rumah Type.48 Blok C2 No.11 atas nama Rakutta Sitepu ,SE kepada Fariah,seharga Rp.36.500.000 (tiga puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). pada tanggal 12 Juni 1998 dengan cara pembayaran cicilan selama 4 tahun atau 48 (empat puluh delapan bulan,dan disaksikan oleh 1.Wasimin,2.Hendra Lesmana,3.Dra.Erlina Pinem, (istri Rakutta Sitepu,SE),

HALAMAN 43 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P.3, berupa Surat Perjanjian antara Rakutta Sitepu.SE dengan Fariah,telah terjadi jual beli rumah type 48 terletak di Perumahan Griya Rumah Tengah di Blok C.2 No.11 seharga Rp.36.500.000 (tiga puluh enam juta lima ratus ribu rupiah ) milik Rakutta Sitepu.SE kepada Fariah ; telah dibayar lunas ,pada tanggal 20 September 2003;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.4 berupa Surat Perjanjian Jual Beli antara Rakutta Sitepu.SE kepada Simpun Ginting , Rakutta Sitepu.SE menjual sebuah rumah type 48/14,5 yang terletak di Perumahan Griya Rumah Tengah di Blok C.2 No.11 secara lunas ,pada tanggal 2 Agustus 2004;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.13 berupa Akta Jual Beli Nomor 18/2006,antara Simpun Ginting sebagai pemilik rumah di perumahan Rumah Tengah sebagai penjual kepada Mangabor Jemmy Sihombing, sebagai pembeli seharga Rp . 35.392.000. ( tiga puluh lima Juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu ) yang dibuat dihadapan Sahattua,SH Notaris PPAT Kabupaten Deli Serdang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.14 berupa sertifikat Hak milik No,524 tanggal 26 Oktober 2005,atas nama Pemegang Hak Simpun Ginting selanjutnya sertifikat Hak Milik tersebut dibalik namakan atas nama Mangabor Jemmy Sihombing;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 870/Pid.B/2007/PN.LP-PB,tanggal 31 Juli 2007,memutuskan dan mengadili :

1. Menyatakan Terdakwa Rakutta Sitepu.SE telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana:Dengan melawan Hak menjual rumah sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atas rumah itu;
2. Memidana terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan pidana itu tidak dijalankan kecuali Jika dikemudian hari ada perintah lain dalam putusan Hakim karena terpidana dipersalahkan melakukan suatu tuidak pidana sebelum habis masa percobaan selama 9 (sembilan)bulan;

Menimbang bahwa dengan dipidanya Rakutta Sitepu.SE akibat perbuatanya menjual dua kali objek sengketa kepada Simpun Ginting /Turut Terbanding

HALAMAN 44 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II, padahal Rakutta Sitepu SE, mengetahui pertama telah menjual rumahnya atau objek sengketa kepada Terbanding semula Penggugat, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding perbuatan Rakutta Sitepu SE, menjual dua kali objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, dan berakibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I semula Tergugat II maupun oleh Pembanding semula Tergugat I, menjadi tidak berkekuatan hukum atau cacat hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berkesimpulan bahwa keberatan yang termuat dalam memori banding Pembanding semula Tergugat I, tidak beralasan karena tidak dapat mematahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk pakam Nomor : 12/Pdt-G/2014/PN-LP Tanggal 16 Januari 2015, dengan demikian memori banding Pembanding semula Tergugat I harus ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan Turut Terbanding I semula Tergugat II, sebagaimana dimuat dalam surat Kontra Memori bandingnya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Hakim Tingkat banding setelah membaca dan mencermati keberatan Turut Terbanding I semula Tergugat II, pada intinya mendukung memori banding Pembanding semula Tergugat I, dan kontra memori banding tersebut juga tidak beralasan dan tidak dapat mematahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk pakam Nomor : 12/Pdt-G/2014/PN-LP Tanggal 16 Januari 2015; dengan demikian kontra memori banding Turut Terbanding I semula Tergugat II, harus ditolak;

Menimbang bahwa, selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan kontra memori banding Terbanding semula Penggugat sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sebagaimana terurai diatas, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, dengan demikian kontra memori tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan meneliti serta serta mencermati berkas perkara serta turunan putusan Pengadilan Negeri Lubuk pakam Nomor : 12/Pdt-G/2014/PN-LP Tanggal 16 Januari 2015, Berita

HALAMAN 45 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT MDN.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara Persidangan ,bukti saksi maupun surat ,memori banding dan kontra memori banding , maka Majelis tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama diambil alih sebagai dasar pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian, putusan Pengadilan Negeri Lubuk pakam Nomor : 12/Pdt-G/2014/PN-LP Tanggal 16 Januari 2015 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat I tetap dipihak yang dikalahkan maka semua biaya perkara dalam tingkat banding dibebankan kepada Pembanding semula Tergugat I yang untuk tingkat banding besarnya seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini :

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang serta peraturan-peraturan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk pakam Nomor : 12/Pdt-G/2014/PN-LP Tanggal 16 Januari 2015 yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari RABU, tanggal 12 Oktober 2016 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan dengan susunan SABAR TARIGAN SIBERO,SH, MH. sebagai Hakim Ketua,ADI SUTRISNO,SH.,MH dan DALIUN SAILAN,SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 2 Agustus 2016 Nomor : 241/PDT/2016/PT-MDN putusan mana pada hari RABU tanggal 02 Nopember 2016 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan HALAMAN 46 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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

dibantu oleh MANGARATUA SIMARMATA, SH. sebagai Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

- TTD -

- TTD -

**ADI SUTRISNO, SH.MH**

**SABAR TARIGAN SIBERO, SH.MH.**

- TTD -

**DALIUN SAILAN SH.MH**

PANITERA PENGGANTI,

- TTD -

**MANGARATUA SIMARMATA, SH**

Perincian biaya proses:

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp 139.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

HALAMAN 47 dari 47 Halaman PUTUSAN NOMOR: 241/PDT/2016/PT 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)