



PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs. Syawaluddin Siregar, jenis kelamin laki-laki, umur 73 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Nusa Indah Raya Lingkungan XIV Nomor 20, Kelurahan Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Isa Siregar, S.H, advokat, beralamat kantor di Jalan M. Yakub Nomor 210, Kelurahan Sei Kera Hilir II, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Maret 2022, sebagai **Penggugat**;

Melawan:

- 1. Ir. Deliana Siregar**, jenis kelamin perempuan, umur 66 tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Perumahan Simpang III, Jalan Unggas/Murai Batu Blok B Nomor 6, Kelurahan Simpang III, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chandra Halim, S.H., M.H., dan Hermi, S.H., advokat pada Kantor Hukum "Chandra Halim & Partners" berkantor di Jalan Dr. Leimena/Karet Nomor 45 Kota Pekanbaru, Propinsi Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi berdasarkan register Nomor: 114/SK/2022/PN Tbt., tertanggal 21 Nopember 2022, sebagai **Tergugat-I**;

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



2. **Tasyrif**, jenis kelamin laki-laki, umur 51 tahun, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat di Jalan Gang Antara RT/RW 01/04, Kelurahan Bagelen, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Heris Rusli, S.H., M.H., dan Yeni Noviza, S.H., advokat pada Kantor Hukum "A.H.R. & Partners" beralamat kantor di Jalan Amal Mulia (Tuanku Tambusai) Blok C Nomor 9 Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi berdasarkan register Nomor: 115/SK/2022/PN Tbt., tertanggal 21-9-2022, sebagai **Tergugat-II**;
3. **Notaris/PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H.**, berkedudukan di Kota Tebing Tinggi beralamat di Jalan Sutomo Nomor 4 Tebing Tinggi/Notaris penggantinya **Denilah Shofa Nasution, S.H.**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 53 Tebing Tinggi, sebagai **Turut Tergugat-I**;
4. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara cq. Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi**, beralamat di Jalan K.L. Yos Sudarso Tebing Tinggi 20614, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dita Pratiwi, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi, dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 06/SKU-12.76.MP.01.04/VI/2022 tertanggal 06 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi berdasarkan register Nomor: 08/SK/2022/PN Tbt., tertanggal 07-06-2022 dan surat tugas Nomor: 115/ST-12.76.MP.01.04/VI/2022 tertanggal 08 Juni 2022, sebagai **Turut Tergugat-II**;
5. **Pemerintah Kota Tebing Tinggi cq. Camat Kecamatan dahulu Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota cq. Lurah Kelurahan Rambung**, beralamat di

Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Jalan Langsung Nomor 09 Tebing Tinggi, sebagai
Turut Tergugat-III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 24 Mei 2022 dalam Register Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Syawaluddin Siregar (Penggugat), Chairuddin Siregar, Alm Hj. Poppy Siti Arfah dan Ir. Deliana Siregar (Tergugat) adalah Saudara Kandung dari Hasil Perkawinan antara Alm. H. Hasbullah Siregar dengan Alm. Hj. Lamsari Pulungan;
2. Bahwa Alm. H. Hasbullah Siregar Meninggal dunia Pada tanggal 23 Maret 1990 dan Alm. Hj. Lamsari Pulungan (isteri) Meninggal dunia Pada tanggal 08 Agustus 1978, Sebagaimana tersebut dalam Surat Kematian Nomor 140/359/RBG/III/2018 tertanggal 27 Maret 2018 yang ditandatangani Lurah Rambung yaitu Muktaruddin;
3. Bahwa Semasa Hidup Orangtua Syawaluddin Siregar bersama dengan anak-anaknya tinggal di Kota Tebing Tinggi yaitu tepatnya di Jalan Pahlawan N0. 27, Kelurahan Rambung dahulu Kecamatan Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota, yang terdaftar Pada Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 320 atas Nama dahulu H. Hasbullah Siregar sekarang atas Nama Darmendra Naidu yang Merupakan Satu Hamparan dengan bidang tanah yang dimiliki oleh dahulu Hj. Poppy Siti Arfah Siregar dan Ir. Deliana Siregar sekarang atas Nama Tasyrif sesuai SHM Nomor 309;
4. Bahwa Setelah Meninggal dunia Alm. H. Hasbullah Siregar dan juga Alm. Hj. Lamsari Pulungan (isteri) juga telah meninggal salah satu anak Kandung mereka yang bernama Hj. Poppy Siti Arfah Siregar (anak perempuan) Pada tanggal 24 Januari 1996 dan Semasa Hidupnya Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar tidak pernah menikah;

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Selain Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar (anak perempuan) dari Alm. H. Hasbullah Siregar dengan Alm. Hj. Lamsari Pulungan (isteri) juga telah Meninggal dunia anak laki-laki yang bernama Chairuddin Siregar yaitu Pada tanggal 07 April 2016, dimana Alm. Chairuddin Siregar Meninggalkan 1 (satu) orang isteri yang bernama Olanti Ritonga dan 5 (lima) Orang anak yang bernama Emi Suryani Siregar, Nur Intan Siregar, Muhammad Arifin Siregar, Syarif Adlin Siregar, Muhammad Rizky Siregar;
6. Bahwa Semasa Hidup Hj. Poppy Siti Arfah Siregar bersama dengan Ir. Deliana Siregar ada memiliki sebidang tanah yang letaknya merupakan satu hamparan dengan bidang tanah milik H. Hasbullah Siregar (ayah kandung mereka), yang bidang tanah tersebut terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi Sertifikat Hak Milik Nomor 309 atas nama Hj. Poppy Siti Arfah Siregar dan Ir. Deliana Siregar tadinya sekarang atas nama Tasyrif, luas tanah tersebut sesuai dengan Surat Ukur Nomor 157/1986 adalah sebagai berikut luasnya ± 759 (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) terletak di Jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung, dahulu Kecamatan Padang Hillir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota, dimana batas- batas bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 320;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Diponegoro);
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Pahlawan);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang dan Kampus Perguruan Bina Karya;
7. Bahwa Berdasarkan Keterangan dari Penggugat semasa Hidup Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar dan juga semasa Hidup H. Hasbullah Siregar dan Alm. Hj. Lamsari Pulungan (isteri), belum Pernah diadakan Pembagian Harta warisan menurut dan secara Hukum Islam dan lainnya;
8. Bahwa Pada tanggal 18 Maret 1998 Ir. Deliana Siregar (Tergugat) Membuat diatas Segel Surat Keterangan Waris yang Menyatakan Ir. Deliana Siregar adalah satu-satunya Ahli Waris dari Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang Surat Segel tersebut disahkan oleh Fachrul Lubis sebagai Lurah Rambung Pada tanggal 20 Maret 1998 dan diketahui Camat Padang Hilir M. Rasyad R tanggal 20 Maret 1998;
9. Bahwa Berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat Pada tanggal 18 Maret diatas Surat Segel yang disahkan oleh Lurah Rambung, dan diketahui oleh dahulu Camat Padang Hillir sekarang Camat Tebing Tinggi Kota, Ir. Deliana Siregar Menghapus nama Alm. Hj. Poppy Siti Arfah

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siregar, Sehingga Pada tanggal 24 Maret 1998 Sertifikat Hak Milik Nomor 309 Menjadi atas nama dari Ir. Deliana Siregar sendiri;

10. Bahwa Ir. Deliana Siregar Saudara Kandung Perempuan dari Penggugat Pada tanggal 19 Mei tahun 1998 bersama dengan Suaminya (Drs. Amsaruddin) datang Kehadapan Notaris PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar SH/sekarang Penggantinya Denilah Shofa Nasution SH untuk Melaksanakan Jual beli sebidang tanah luasnya $\pm 759 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung, dahulu Kecamatan Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota dimana batas-batas sebidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 320
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Diponegoro)
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Pahlawan)
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang dan Kampus Perguruan Bina Karya

Terdaftar SHM No.309 tahun 1986 atas nama Hj. Poppy Siti arfah Siregar dan Ir. Deliana Siregar, yang Melalui Surat Segel yang dibuat oleh Ir. Deliana Siregar Pada tanggal 18 Maret 1998 Surat Keterangan Waris yang menyatakan bahwa Ir. Deliana Siregar adalah satu-satunya Ahli waris dari Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang Surat Segel tersebut disahkan oleh Fachrul Lubis sebagai Lurah Rambung Pada tanggal 20 Maret 1998 dan diketahui Camat Padang Hilir M. Rasyad R tanggal 20 Maret 1998, berdasarkan Surat Segel yang merupakan Keterangan Waris tersebut Ir. Deliana Siregar Menghapus Nama di SHM 309 menjadi namanya sendiri;

11. Bahwa pada tanggal 19 Mei 1998 dibuat Akte Jual Beli (AJB) Nomor 32/3/P.Hilir/1998 oleh Notaris PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar SH/sekarang Penggantinya Denilah Shofa Nasution SH Jual Beli antara Ir. Deliana Siregar dengan Tasyrif terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung, dahulu Kecamatan Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota dimana batas-batas bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 320
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Diponegoro)
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Pahlawan)

Halaman 5 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan Gang dan Kampus Perguruan Bina Karya

Yang terdaftar Pada Kantor Pertanahan kota Tebing Tinggi yaitu SHM Nomor 309 tadinya atas nama Hj. Poppy Siti arfah Siregar dan Ir. Deliana Siregar sekarang atas nama Tasyrif;

12. Bahwa karena Penggugat Mengetahui Perbuatan dari Saudara Perempuan Kandungnya (Ir. Deliana Siregar/Tergugat), maka Pada tanggal 19 Februari tahun 2019 Penggugat Membuat Permohonan Penetapan Ahli Waris Melalui Pengadilan Agama Kota Tebing Tinggi dimana hasil dari Permohonan Penetapan Ahli Waris tersebut Pada tanggal 21 Mei 2019 (Putusan Nomor 81/Pdt.G/2019/PA.Ttd) Pengadilan Agama Kota Tebing Tinggi Memutuskan Sebagai berikut:

- Ahli waris dari alm Hj. Lamsari Pulungan yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Agustus 1978 adalah: 1. H.Hasbullah Siregar (Suami), 2. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar (anak Perempuan), 3. Syawaluddin Siregar (anak laki-laki), 4. Chairuddin Siregar (anak laki-laki), 5. Deliana Siregar (anak perempuan);
- Ahli waris H. Hasbullah Siregar yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Maret 1990 adalah: 1. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar (anak Perempuan), 2. Syawaluddin Siregar (anak laki-laki), 3. Chairuddin Siregar (anak laki-laki), 4. Deliana Siregar (anak perempuan);
- **Ahli Waris Hj. Poppy Siti Arfah Siregar (anak Perempuan) yang telah meninggal dunia pada tanggal 24 Januari 1996 adalah: 1. Syawaluddin Siregar (anak laki-laki), 2. Chairuddin Siregar (anak laki-laki), 3. Deliana Siregar (anak perempuan);**

13. Bahwa kalau ditinjau dari Putusan Pengadilan Agama Kota Tebing Tinggi atas Permohonan Penetapan Ahli Waris yang dimohonkan oleh Penggugat maka seharusnya setelah Meninggalnya Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang menjadi Ahli warisnya adalah saudara Kandungnya baik laki-laki maupun Perempuan dengan kata lain seharusnya Pengganti Nama SHM NO. 309 adalah seluruh Saudara Kandungnya;

14. Bahwa tindakan dan Perbuatan dari Saudara Kandung Perempuan Penggugat (Ir. Deliana Siregar/Tergugat) secara nyata telah sangat merugikan Hak dan Kepentingan Penggugat karena Ir. Deliana Siregar telah Membuat Surat Keterangan Waris diatas Segel yang menyatakan dirinya adalah satu-satunya Ahli Waris dari Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar, menghapus nama di SHM Nomor 309 serta Ir. Deliana Siregar

Halaman 6 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



- ternyata tidak memasukan atas nama Pengganti Ahli Waris Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar bahkan Ir. Deliana Siregar telah Mengalihkan Objek yang berupa Harta Warisan tersebut Kepada Tasyrif;
15. Bahwa Objek Perkara bukanlah semata-mata hanya milik Ir. Deliana Siregar (Tergugat), Melainkan adalah masih milik bersama, karenanya Jual Beli yang dilakukan antara Ir. Deliana Siregar (Tergugat I) dengan Tasyrif (Tergugat II) adalah cacat Hukum sehingga tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat dengan Objek Perkara;
 16. Bahwa Tindakan dan Perbuatan dari Saudara Kandung Perempuan (Ir. Deliana Siregar) Penggugat merupakan suatu Tindakan/Perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yaitu Ir. Deliana Siregar telah menghapus nama di SHM Nomor 309 serta Ir. Deliana Siregar ternyata tidak memasukan atas nama Pengganti Ahli Waris Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar bahkan Ir. Deliana Siregar telah Mengalihkan Objek yang berupa Harta Warisan tersebut Kepada Tasyrif, karena objek yang dilaksanakan jual belinya oleh mereka adalah merupakan objek tanah waris yang merupakan milik dari Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar semasa hidupnya dan tindakan dan perbuatan dari Ir Deliana Siregar diduga telah memenuhi unsur melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHperdata yang berbunyi ***"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"***;
 17. Bahwa Tasyrif sebagai Pembeli terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung dahulu kecamatan Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota, seharusnya sudah mengetahui berkaitan Kepemilikan dari objek jual beli tersebut karna didalam Sertifikat No. 309 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kota Tebing Tinggi jelas kalau dahulu Kepemilikan dari objek ini adalah Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang namanya dihapus oleh Ir. Deliana Siregar berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat pada tanggal 18 Maret diatas segel yang disahkan oleh Lurah Rambung, dan diketahui oleh Camat Padang Hillir, dan Tasyrif sebagai Pembeli dan merupakan salah satu warga lama yang tinggal di Kota Tebing Tinggi tidak mungkin tidak mengetahui asal usul dari objek jual beli tersebut, apalagi mengingat yang memiliki objek tersebut orangtuanya adalah Mantan Asisten Wedana pada saat itu dikota Tebing Tinggi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Menurut Hemat saya selaku Kuasa Hukum dari Penggugat, Tasyrif sebagai Pembeli dapat dikategorikan atau diduga sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik, karna kurang hati-hati dalam Pemilihan objek jual beli tersebut seharusnya Tasyrif lebih sudah mengetahui kalau objek Jual beli tersebut merupakan Harta Warisan mengingat Tasyrif adalah Penduduk lama Pada Kota Tebing Tinggi;
19. Bahwa Akte Jual Beli (AJB) Nomor 32/3/P.Hilir/1998 yang dibuat oleh Notaris PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar SH/ sekarang Penggantinya Denilah Shofa Nasution SH Jual Beli antara Ir. Deliana Siregar dengan Tasyrif terhadap Objek Perkara yang terletak di Jalan Pahlawan Kelurahan Rambung, dahulu Kecamatan Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota adalah Akte Jual beli yang diduga cacat secara Hukum karena didalam Pelaksanaan Jual beli tersebut tidak menarik semua Pihak yang berhak dalam Jual beli tersebut terhadap objek Jual beli tersebut;
20. Bahwa setelah Akte Jual Beli (AJB) Nomor 32/3/P.Hilir/1998 yang dibuat oleh Notaris PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar SH/sekarang Penggantinya Denilah Shofa Nasution SH diduga cacat tetap Tasyrif sebagai Pihak Pembeli dapat Melakukan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut Ke atas nama Tasyrif dan dugaan hal ini terjadi karna atas bantuan dan turut sertanya dari Pihak Kelurahan dan Kecamatan yang mempermudah dalam menerbitkan dan membuat surat –surat pendukung serta lainnya tanpa mengecek kebenaran terlebih dahulu sehingga Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi menerima dan memproses balik nama tersebut;
21. Bahwa Tasyrif sebagai Pembeli dari objek Perkara tersebut bukan hanya membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 309 tersebut akan tetapi juga melakukan atau memohon penggantian Sertifikat Hak milik Nomor 309 tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 592 yang posisi kedudukan serta luas dari Objeknya adalah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 309, hal ini menjadi sebuah dugaan dari Pihak Penggugat kalau saudara Tasyrif ingin menghilangkan asal usul dari Objek Perkara tersebut (SHM 309);
22. Bahwa Penggugat sudah Pernah Mencoba Menyelesaikan Permasalahan ini secara kekeluargaan yaitu Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 22 April 2022 sudah pernah memberikan Somasi terhadap

Halaman 8 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

Tasyrif akan tetapi tidak ada tanggapan serta itikad baik dari saudara Tasyrif;

23. Bahwa karena Akte Jual Beli (AJB) Nomor 32/3/P.Hilir/1998 dibuat oleh Notaris PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar SH / Pengantinya Denilah Shofa Nasution SH diduga cacat maka sangat beralasan dalam gugatan aquo menarik Notaris PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar SH/ penggantinya Denilah Shofa Nasution SH sebagai Turut Tergugat I;
24. Bahwa demikian juga dalam gugatan aquo yang menarik Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi sebagai Turut Tergugat II karena Turut Tergugat II dalam Proses balik nama kurang teliti dan berhati-hati dalam memeriksa berkas-berkas yang menjadi syarat, sehingga sangat merugikan Pengugat;
25. Bahwa Tindakan dan Perbuatan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar hak Subjektif Penggugat atas objek Perkara, sehingga tindakan dan Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diduga sebagai perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;
26. Bahwa oleh Karena tindakan dan Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atas Objek Perkara yang merupakan warisan adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka Berdasarkan Ketentauan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan: Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa Kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut itu Karena Kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut” maka wajar dan beralasan menurut hukum bilamana Para Tergugat dan Para Turut Tergugat baik sendiri sendiri maupun secara bersama sama dihukum untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materil maupun kerugian imateril kepada Penggugat yaitu:
 - Kerugian Materil : Berupa Uang hasil Penjualan Tanah dan bangunan yang menjadi Objek Perkara yang seharusnya menjadi bagian dari Penggugat yang merupakan salah satu Ahli waris sejak meninggalnya Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang seharusnya dapat dinikmati oleh Penggugat yang kalau dihitung sejak tahun 1998 sampai dengan saat ini tahun 2022, yaitu sebesar Rp. 11.700.000.000, (sebelas milyar tujuh ratus juta rupiah);
 - Kerugian Imateril: Akibat dari Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat banyak waktu terbuang dalam mengurus masalah ini

Halaman 9 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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)



dan banyak juga pikiran terkuras yang harus dikeluarkan Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi untuk lebih memudahkan perhitungannya dapat diperkirakan sebesar Rp. 20.000.000.000, (dua puluh miliar rupiah);

Dengan demikian Total ganti kerugian baik Materil dan Imateril yang harus dibayar oleh Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 31.700.000.000, (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah), atau sejumlah ganti rugi yang layak menurut Majelis.

27. Bahwa untuk menjamin gugatan penggugat tidak hampa dan agar objek perkara tidak pindah tangan maka penggugat memohon kepada majelis hakim yang terhormat agar meletakkan sita jaminan pada objek perkara: Tanah luasnya ± 759 m2 (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung, Kecamatan Padang Hilir dimana batas-batas bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 320;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Diponegoro);
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Pahlawan);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Gang dan Kampus Perguruan Bina Karya;
28. Bahwa berhubung karena kerugian yang diderita Penggugat timbul akibat dari tindakan Tergugat yang Membuat Surat Keterangan Waris diatas Segel yang menyatakan dirinya adalah satu-satunya Ahli Waris dari Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar, menghapus nama di SHM Nomor 309 serta Ir. Deliana Siregar ternyata tidak memasukan atas nama Pengganti Ahli Waris Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar bahkan Ir. Deliana Siregar telah Mengalihkan Objek yang berupa Harta Warisan tersebut Kepada Tasyrif, maka beralasan secara Hukum bagi Pengadilan Negeri Kelas 1B Tebing Tinggi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar kerugian yang diderita Penggugat tersebut secara tunai dan sekaligus;
29. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dalam mematuhi isi putusan dalam perkara ini, Penggugat memohon kepada Pengadilan c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwaangsom) sebesar 3% dari Rp. Rp. 31.700.000.000, (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 10 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kelas IB Tebing Tinggi hingga putusan dalam perkara ini patut telah terlaksana;

30. Bahwa berhubung karena Gugatan ini di dasarkan Pada bukti yang sempurna Menurut Hukum yaitu Tergugat yang Membuat Surat Keterangan Waris diatas Segel yang menyatakan dirinya adalah satu-satunya Ahli Waris dari Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar, menghapus nama di SHM Nomor 309 serta Ir. Deliana Siregar ternyata tidak memasukan atas nama Pengganti Ahli Waris Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar bahkan Ir. Deliana Siregar telah Mengalihkan Objek yang berupa Harta Warisan tersebut Kepada Tasyrif, Penggugat memohon kepada Pengadilan dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu serta merta walaupun ada verzet, banding kasasi ataupun upaya-upaya lain (*Uit voorbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil yang telah Penggugat kemukakan diatas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Tebing Tinggi agar kiranya berkenan menetapkan suatu hari Persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang bersengketa dan selanjutnya berkenan memberikan Putusan dalam Perkara ini dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMEIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah saudara Kandung dan Ahli Waris dari Alm. H. Poppy Siti Arfah Siregar;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Perbuatan dari Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Dalam Hukum tidak sah serta tidak berkekuatan Hukum Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 32/3/P.Hilir/1998, dan Segala Surat Surat atas rumah dan tanah Perkara yang ada dan dipunyai oleh Tergugat ataupun Orang lain yang Menerima/mendapat hak daripadanya, yang terbit atau diperbuat baik sebelum gugatan ini dimajukan maupun setelah gugatan ini dimajukan di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, serta ditangan siapapun surat surat itu berada;
6. Menyatakan dalam Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 309 setelah dimohon perubahan menjadi No. 592 dahulu atas nama Ir. Deliana Siregar, sekarang

Halaman 11 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

atas nama Tasyrif adalah tidak sah serta tidak berkekuatan Hukum mengikat atas tanah Perkara;

7. Menyatakan dalam Hukum, sebidang tanah Seluas ± 759 m² (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung, dahulu Kecamatan Padang Hilir sekarang Kecamatan Tebing Tinggi Kota dimana batas-batas bidang tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 320;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Diponegoro);
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya (Jalan Pahlawan);
- Sebelah Timur berbatas dengan Gang dan Kampus Perguruan Bina Karya;

Adalah sah milik Penggugat bersama dengan seluruh ahli waris Alm. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar;

8. Menghukum Tergugat I dan 2 dan Para Turut Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng, serta sekaligus dan seketika untuk membayar Kepada Penggugat ganti rugi atas kerugian materil dan kerugian imateril yang diderita oleh Penggugat yaitu:

- Kerugian Materil: berupa uang hasil penjualan tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara yang seharusnya menjadi bagian dari Penggugat yang merupakan salah satu Ahli waris sejak meninggalnya Alm. H. Poppy Siti Arfah Siregar yang seharusnya dapat dinikmati oleh Penggugat yang kalau dihitung sejak tahun 1998 sampai dengan saat ini tahun 2022, yaitu sebesar Rp. 11.700.000.000, (sebelas milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Kerugian Imateril: Akibat dari Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat banyak waktu terbuang dalam mengurus masalah ini dan banyak juga pikiran terkuras yang harus dikeluarkan Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi untuk lebih memudahkan perhitungannya dapat diperkirakan sebesar Rp. 20.000.000.000, (dua puluh miliar rupiah);

Dengan demikian Total ganti kerugian baik Materil dan Imateril yang harus dibayar oleh Para Tergugat, dan Para Turut Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 31.700.000.000, (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah), atau sejumlah ganti rugi yang layak menurut Majelis;

9. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah dan tanah perkara dalam keadaan baik, bersih dan kosong tanpa dibebani hak hak apapun diatasnya kepada Penggugat untuk selanjutnya

Halaman 12 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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 dikuasai dan diusahai secara leluasa oleh Pengugat bersama seluruh ahli waris Alm. Hj, Poppy Siti Arfah Siregar;

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat hingga gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Kelas I-B Rp. 31.700.000.000, (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar 3% (tiga persen) setiap bulannya dari Rp. 31.700.000.000, (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) terhitung sejak gugatan ini didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I-B Tebing Tinggi Hingga Putusan dalam Perkara ini patut telah terlaksana;
12. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta, walaupun ada verzet, banding, kasasi ataupun upaya-upaya lain (*uitvoerbaar bij voorrad*);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari dan sebab dilakukannya Pemeriksaan Perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Kelas I-B Tebing Tinggi tidak sependapat dengan kami, mohon pertimbangan dan putusan yang baik dan patut serta seadil-adailnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Kamis, tanggal 9 Juni 2022, Penggugat hadir Kuasanya tersebut, Tergugat-I hadir Kuasa Insidentil Asmaru Amru, Tergugat-II hadir Kuasanya Mhd. Zulfiansyah, S.H., Turut Tergugat-II hadir Kuasanya Umriyah, S.H., dan Turut Tergugat-III hadir Lurah Kelurahan Rambung yakni Kartina Harahap, sedangkan Turut Tergugat-I tidak hadir dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir pada persidangan tersebut padahal ianya telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa demikian selanjutnya pada persidangan hari Kamis, tanggal 21 Juli 2022 Penggugat, Tergugat-I, Tergugat-II, Turut Tergugat-II masing-masing hadir Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat-I sama sekali tidak pernah hadir di persidangan, begitu pula halnya Turut Tergugat-III sejak persidangan hari Kamis, tanggal 23 Juni 2022 sampai seterusnya tidak pernah hadir lagi di persidangan dan tidak pula menyuruh wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, oleh karena itu terhadap Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-III ditinggalkan dalam perkara ini;

Halaman 13 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zephania, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Agustus 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang atas gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap mempertahankan isi gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I memberikan jawabannya tertanggal 11 September 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

**1. Penggugat Tidak Diakui Oleh H. Hasbullah Siregar Sebagai Anakny
dan Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu/Daluarsa**

Bahwah benar saudara Syawaluddin Siregar adalah anak dari Alm. H. Hasbullah Siregar yang meninggal dunia pada 23 maret 1990 dan Alm. Hj. Lamsari Pulungan yang meninggal dunia pada 08 Agustus 1978 akan tetapi pada 31 Oktober 1985 Syawaluddin Siregar telah di dikeluarkan dari keluarga oleh Ayah Tergugat I, H. Hasbullah Siregar dikarekan Syawaluddi Siregar selalu menyusahkan ayah Tergugat I karena kebiasaanya bermain judi, menipu orang dan menggadaikan asset milik Ayah Tergugat I termasuk objek tanah yang saat ini dipermasalahkan penggugat, yang mana telah digadaikan penggugat dan ditebus lagi oleh Ayah Tergugat I, oleh karena itu Ayah Tergugat I membuat Risalah diatas kertas segel dan dihadapan Notaris bahwasanya dengan keadaan sadar mengeluarkan penggugat dari keanggotaan keluarga dan warisnya, termasuk mengharamkan warisan Ayah Tergugat I kepada Anak – anaknya yang lain yang sudah diwariskan untuk diwariskan lagi kepada penggugat Syawaluddin Siregar dan ini adalah peringatan keras terhadap kami Anak-anaknya;

Atas dasar itulah setelah kakak Tergugat I Poppy Siti Arfah Siregar wafat, Tergugat I dan Abang Tergugat I Chairuddin Siregar tidak melibatkan penggugat sebagai salah satu waris ketika menjual objek sebidang tanah dan bangunan yang di perkarakan penggugat dikarenakan kami sebagai Anak – anak harus berbakti terhadap orang tua, lalu pada tanggal 19 Februari 2019 saudara Syawaluddin Siregar membuat Permohonan Penetapan Ahli Waris melalui

Halaman 14 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Pengadilan Agama Kota Tebing Tinggi, Saya mempertanyakan kemana saja Syawaluddin Siregar Selama ini setelah 29 (Dua Puluh Sembilan) Tahun setelah meninggalnya Ayah Tergugat I dan 23 (Dua Puluh Tiga) Tahun setelah Meninggalnya Kakak Tergugat I Poppy Siti Arfah Siregar meninggal Dunia dan 21 (Dua Puluh Satu) Tahun setelah jual beli Rumah di Jalan Pahlawan No. 27 Kota Tebing Tinggi yang sudah juga berpindah Tangan dan tidak mungkin Penggugat tidak mengetahuinya karena sudah banyak berubah bentuk dan posisinya strategis dilewati angkutan umum maupun pribadi melewati Kota Tebing Tinggi, kenapa tidak bertanya dari dulu bahkan setiap kali mencoba menyambung tali silaturahmi Syawaluddin Siregar selalu menolak bahkan mengusir dan tidak pernah menganggap kami bagian dari keluarganya;

2. PENGUGAT TIDAK PERNAH MENGANGGAP DIRINYA BAGIAN DARI KELUARGA H. HASBULLAH SIREGAR

Semenjak penggugat dikeluarkan oleh Ayah Tergugat I dari anggota keluarga, hingga Ayah Tergugat I wafat penggugat tidak pernah datang untuk bersilaturahmi dengan Orang Tua Kami maupun Anak – anak kami, bahkan ketika kakak Tergugat I Poppy Siti arfah Siregar sakit hingga meninggal penggugat tidak pernah datang hanya kami yaitu Tergugat I dan Abang Tergugat I Chairuddin Siregar beserta keluarga kami yang merawat dan membiayai kakak Tergugat I Poppy Siti Arfah Siregar;

Bahkan ketika anak Tergugat I mencoba berkunjung ke rumah penggugat untuk menyambung tali silaturahmi anak Tergugat I diusir oleh penggugat, bahkan ketika Abang Tergugat I meninggal Anak-anaknya mencoba menghubungi penggugat melalui sambungan telepon untuk memberitahukan kejadian tersebut dan menawarkan kepada penggugat apakah mau datang untuk melihat Abang Tergugat I Chairuddin siregar untuk terakhir kalinya? Jawaban Penggugat adalah “Kuburkan sajalah dia itu bukan saudara Saya”;

Lalu mengapa saat ini setelah Abang Tergugat I Chairuddin Siregar meninggal dunia dan Jual beli atas objek tanah yang di permasalahan sudah berlangsung selama 24 (Dua Puluh Empat) tahun baru penggugat mempermasalahkannya? Bahkan objek yang dipermasahkan sudah berpindah tangan dan berubah bentuk berkali-kali;

3. BAHWAH TIDAK BENAR TUDUHAN PENGUGAT BAHWAH TERGUGAT I INGIN MENGUASAI SENDIRI OBJEK SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN DI JALAN PAHLAWAN NO. 27 KOTA TEBING TINGGI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwah pada tanggal 18 Maret 1998 memang benar Tergugat I membuat surat keterangan waris yang kegunaanya adalah untuk pergantian atau *reimburse* kepada PT. Kimia Farma karena kakak Tergugat I adalah pensiunan PT. Kimia Farma dan saya tidak ada maksud untuk menguasai sendiri objek yang di sengkatakan oleh Syawaluddin Siregar karena saya melakukan itu atas dasar permintaan abang saya Chairuddin Siregar yang mana saya sudah sangat menghabiskan banyak uang untuk biaya perawatan sakit kakak saya Poppy Siti Arfah Siregar dan membayar hutang hutang kakak saya selama masih hidup, hingga meninggalnya kakak saya Poppy Siti Arfah Siregar semua beban itu saya yang tanggung tidak pernah syawaluddin Siregar mau tau apalagi membantu, bertemu saja atau menanyakan kabar tidak pernah; Bahwah tidak benar pada tanggal 19 Mei 1998 hanya Tergugat I dan suami Tergugat I saja yang menghadap ke Notaris PPAT Sjaaf de De Carya Siregar SH, yang mana Alm. Sjaaf De Carya Siregar sendiri mengetahui betul apa masalah pada keluarga kami dikarenakan memang sejak Alm Ayah Tergugat I hidup kami dekat, bahwah pada hari itu juga hadir Abang saya Chairuddin Siregar pada akad jual beli dengan Saudara Tasyrif di depan Notaris PPAT Sjaaf De Carya Siregar SH dengan penjualan Seharga Rp. 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah) dengan Rincian Rp. 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) Serifikat atas nama saya dan Rp. 40.000.000 (Empat Puluh Juta Rupiah) untuk atas nama kakak saya Poppy Siti Arfah Siregar yang mana dan uang hasil dari penjualan rumah atas nama Poppy Siti Arfah Siregar tersebut langsung dibagikan dua pertiganya ke Abang saya Chairuddin Siregar sejumlah Rp. 26.700.000 (Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) dan bagian saya sepertiga yaitu Rp. 13.300.000 (Tiga Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), dengan demikian saya mendapatkan uang sejumlah Rp. 53.300.000 (Lima Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) yang mana uang itu saya pergunakan untuk membayar hutang – hutang kakak saya semasa hidup dan juga hutang biaya rumah sakit seperti operasi, rawat inap, obat dll, serta untuk membawa ketiga anak Tergugat I yang sebelumnya tinggal bersama kakak Tergugat I untuk ikut bersama Tergugat I sekolah di Sampit, Kalimantan Tengah khusus untuk anak Tergugat I yang paling besar Rafina Yanti sementara kost di Medan untuk menyelesaikan SMAnya sebelum menyusul kami ke Sampit, Kalimantan Tengah;

Untuk Informasi bahwasanya dikarenakan Kakak Tergugat I Poppy Siti Arfah Siregar Tidak menikah hingga akhir hayatnya maka Beliau meminta Tergugat I agar ketiga anak Tergugat I tinggal bersama beliau di Medan karena bila tidak

Halaman 16 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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)



Beliau tinggal hanya sebatang kara di usia tuanya, bahwasanya pada saat itu Tergugat I bekerja di Kalimantan Tengah dan Tergugat I setiap bulan mengirimkan uang untuk biaya hidup dan sekolah ketiga anak Tergugat I juga membantu Kakak Tergugat I Poppy Siti Arfah Siregar di Medan walaupun kakak Tergugat I ada menerima uang pensiun dari perusahaan tempatnya bekerja akan tetapi tidak mencukupi kebutuhannya apalagi di akhir hayatnya beliau menderita sakit kanker usus lebih dari 10 (Sepuluh) Tahun dan semakin lama semakin bertambah parah serta perlu mendapatkan perhatian khusus, maka yang selalu menjaga beliau adalah anak anak Tergugat I dan Abang Tergugat I Chairuddin Siregar dan keluarganya yang kadang kadang menjenguk keadaan kakak Tergugat I tersebut, tidak pernah sekalipun saudara Penggugat mau tahu keadaan tersebut;

Kalaulah benar Tergugat I mencoba menguasai sendiri objek yang dimaksud tanpa melibatkan Abang Tergugat I Chairuddin Siregar yang berhak menerima waris dari Ayah Tergugat I yaitu H. Hasbullah Siregar menurut Risalah Beliau yang ditulis pada 31 Oktober 1985 tentunya akan terjadi konflik antara Abang Tergugat I Chairuddin Siregar dengan pembeli kami pada saat itu yaitu Saudara Tasyrif sebagai Tergugat II dikarenakan Objek tersebut tepat berada disebelah Rumah daripada Abang kami Chairuddin Siregar di Jalan Pahlawan Kota Tebing Tinggi sebelumnya akhirnya pindah ke Jalan Yos Sudarso Kota Tebing Tinggi Pada Bulan Juni 2013 juga akan menjadi masalah keluarga bagi keluarga Tergugat I dan Keluarga Abang Tergugat I Chairuddin Siregar Tentunya akan tetapi hingga hari ini kami hidup rukun dan saling mengunjungi walaupun kami tinggal berjauhan karena Tergugat I tinggal di Kota Pekanbaru, Riau;

Maka berdasarkan segala alasan yang di kemukakan diatas, Tergugat I mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Tebing Tinggi agar dapat berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menolak Gugatan Penggugat karena sudah tidak relevan lagi dan telah lewat waktu/Daluwarsa;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak di terima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;



Demikianlah Bantahan ini saya buat, agar mohon kiranya diterima dengan baik, atas perhatiannya saya ucapkan Terimakasih;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya pergantian Kuasa Tergugat-I maka terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-I memberikan tambahan jawabannya tertanggal 22 September 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA KARENA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN HUKUM (POINT D' INTERET POINT D' ACTION)

1. Bahwa berdasarkan kaidah hukum acara perdata, suatu gugatan harus didasarkan pada adanya kepentingan hukum yang layak dan cukup serta tidak mengada-ada. Sehingga, hanya Penggugat yang benar-benar memiliki kepentingan hukum saja yang memiliki hak untuk mengajukan suatu gugatan;
2. Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mengajukan gugatan terhadap jual-beli atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pahlawan, Kel. Rambung, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 yang telah Tergugat I jual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 32/3/P.Hilir/1998 tanggal 19 Mei 1998 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H. (PPAT di Tebing Tinggi);
3. Bahwa faktanya, Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan terhadap SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986, karena SHM No. 309/Rambung tersebut sebelumnya adalah milik Tergugat I bersama dengan kakak kandung Tergugat I (Almh. Poppy Siti Arfah Siregar) yang diperoleh dari Ayah Kandung Tergugat I dan Almh. Poppy Siti Arfah Siregar yaitu Alm. H. Hasbullah Siregar;
4. Bahwa Ayah Kandung Tergugat I dan Almh. Poppy Siti Arfah Siregar telah membuat Surat Risalah tertanggal 31 Oktober 1985 di hadapan Notaris bahwasanya Ayah Kandung Tergugat I telah mengeluarkan Penggugat dari anggota keluarga dan tidak membenarkan Penggugat sebagai ahli waris dari almh. Poppy Siti Arfah Siregar. Surat Risalah tertanggal 31 Oktober 1985 nantinya akan Tergugat I buktikan di depan persidangan;
5. Bahwa telah lebih dari 34 (tiga puluh empat) tahun sejak Surat Risalah tersebut ditulis dan ditanda tangani oleh Ayah Kandung

Halaman 18 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Tergugat I, Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan keberatan terhadap Surat Risalah tertanggal 31 Oktober 1985 tersebut. Hal ini dapat diartikan bahwa Penggugat sama sekali tidak keberatan bahwa Penggugat telah dikeluarkan dari ahli waris Almh. Poppy Siti Arfah Siregar dan dapat diartikan pula bahwa Penggugat secara tidak langsung telah menolak menjadi ahli waris Almh. Poppy Siti Arfah Siregar (*vide* Pasal 1967 KUHPerduta);

6. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum (*point d' interet point d' action*) untuk mengajukan gugatan *a quo*. Sehingga, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

B. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU KARENA HAK MENUNTUT PENGGUGAT TELAH LEWAT 5 (LIMA) TAHUN

7. Bahwa sebagaimana dapat dilihat dari Gugatan Penggugat, bahwa Penggugat mempermasalahkan mengenai SHM No. 592/Rambung yang diterbitkan pada tanggal 22 Mei 1998 atas nama Tergugat II;
8. Bahwa SHM No. 592/Rambung tersebut telah diterbitkan kurang lebih 24 (dua puluh empat) tahun yang lalu, dan Penggugat tidak pernah sama sekali mempermasalahkan mengenai SHM No. 592/Rambung tersebut, setidaknya-tidaknya hingga Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi;
9. Bahwa dengan demikian, hak menuntut Penggugat atas SHM No. 592/Rambung telah lewat waktu sebagaimana yang diatur oleh Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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



gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

10. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka hak menuntut Penggugat atas SHM No. 592/Rambung telah melewati jangka waktu sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Oleh karenanya, Tergugat I mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa selain eksepsi-eksepsi sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I juga memberikan Jawaban dalam pokok perkara terhadap Surat Gugatan Penggugat. Bahwa Jawaban Tergugat I dalam pokok perkara ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang telah Tergugat I ungkapkan sebelumnya dalam eksepsi;

11. Bahwa jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II terhadap SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 32/3/P.Hilir/1998 tanggal 19 Mei 1998 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H. (PPAT di Tebing Tinggi) telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dimana jual-beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
12. Bahwa jual-beli tersebut dilakukan dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana disebutkan di dalam hlm. 2 Akta Jual Beli Nomor: 32/3/P.Hilir/1998 tanggal 19 Mei 1998 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H. (PPAT di Tebing Tinggi);
13. Bahwa Tergugat I telah membagikan hasil jual-beli tersebut kepada saudara kandung Tergugat I (yaitu Alm. Chairuddin Siregar) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bahwa pada saat itu, saudara kandung Tergugat I menghadiri jual-beli di hadapan PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar dan tidak keberatan sama sekali atas jual-beli tersebut;
14. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap jual-beli SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 karena Ayah Kandung Tergugat I dan Almh. Poppy Siti Arfah Siregar telah membuat Surat Risalah

Halaman 20 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



tertanggal 31 Oktober 1985 di hadapan Notaris bahwasanya Ayah Kandung Tergugat I telah mengeluarkan Penggugat dari anggota keluarga dan tidak membenarkan Penggugat sebagai ahli waris dari almh. Poppy Siti Arfah Siregar. Surat Risalah tertanggal 31 Oktober 1985 nantinya akan Tergugat I buktikan di depan persidangan;

15. Bahwa telah lebih dari 34 (tiga puluh empat) tahun sejak Surat Risalah tersebut ditulis dan ditanda tangani oleh Ayah Kandung Tergugat I, Penggugat sama sekali tidak pernah mengajukan keberatan terhadap Surat Risalah tertanggal 31 Oktober 1985 tersebut. Bahwa selain itu, setelah Ayah Kandung Tergugat I meninggal dunia pada tanggal 23 Maret 1990, Penggugat tidak pernah datang untuk mengunjungi/bersilaturahmi dengan Ayah Kandung dan Saudara-saudara kandungnya. Begitu juga pada saat Almh. Poppy Siti Arfah Siregar dan Almh. Chairuddin Siregar meninggal dunia, Penggugat tidak pernah sama sekali datang melayat untuk melihat Almh. Poppy Siti Arfah Siregar dan Almh. Chairuddin Siregar;

Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas dapat diartikan bahwa Penggugat sama sekali tidak keberatan bahwa Penggugat telah dikeluarkan dari ahli waris Almh. Poppy Siti Arfah Siregar dan dapat diartikan pula bahwa Penggugat secara tidak langsung telah menolak menjadi ahli waris Almh. Poppy Siti Arfah Siregar (vide Pasal 1967 KUHPerdara);

16. Bahwa oleh karena itu, Tergugat I membuat Surat Keterangan Warisan tanggal 18 Maret 1998 yang disahkan oleh Lurah Rambung Nomor: 474/652 tanggal 20 Maret 1998 dan telah diketahui oleh Camat Padang Hilir Nomor: 474/1341/PHR/1998 tanggal 20 Maret 1998 sebagai syarat untuk melakukan jual-beli terhadap SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986. Dimana surat tersebut juga diperlihatkan kepada PPAT H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H. (PPAT di Tebing Tinggi) pada saat jual-beli SHM No. 309/Rambung dengan Tergugat II;
17. Bahwa selain itu, jual-beli juga telah dilakukan selama 24 (dua puluh empat) tahun. Akan tetapi, Penggugat selama waktu tersebut tidak pernah mengajukan keberatan terhadap jual-beli yang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku tersebut;
18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



19. Bahwa terkait kerugian materiil dan immateriil yang diminta oleh Penggugat dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 31.700.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) harus ditolak, karena telah terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta serta tidak berdasarkan hukum;
20. Bahwa oleh karena itu, maka demi hukum tuntutan kerugian materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;
21. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan *dwangsom* yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan berdasarkan Pasal 225 HIR dan Pasal 606a R.V telah ditetapkan bahwa lembaga uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat ditetapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan;
22. Bahwa ketentuan Pasal 225 HIR dan Pasal 606a R.V tersebut dikuatkan juga dengan yurisprudensi antara lain Putusan Mahkamah Agung RI No. 79 K/Sip/1972 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum yang sama, yakni bahwa suatu lembaga uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;
23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat merupakan suatu gugatan dengan tuntutan membayar uang (*vide* butir 10 petitum gugatan Penggugat), maka permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak;
24. **Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 30 posita gugatan dan butir 12 petitum gugatan, dimana Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili pekrara *a quo* untuk menjatuhkan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dalam perkara *a quo*. Hal ini mengingat dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;**
25. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor: 1043 K/1971 tanggal 3 Desember 1974, putusan hakim baru dapat dilakukan setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap;
26. Bahwa permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dikabulkan apabila syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam



Pasal 191 ayat (1) Rbg dan 54 Rv dapat dipenuhi yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 191 ayat (1) Rbg:

"pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusnya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besif";

Pasal 54 Rv:

"Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan bila:

- 1) Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;*
- 2) Putusan didasarkan atas surat di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran tergugat (verstek);*
- 3) Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding;"*

27. Bahwa disamping itu, **permohonan putusan serta merta Penggugat TIDAK memenuhi Pasal 191 ayat 1 Rbg dan Surat Edaran MARI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil**, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- 1) Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- 2) Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3) Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;



- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 5) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
 - 6) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
 - 7) Pokok sengketa mengenai bezitrecht.
28. **Bahwa dari dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat TIDAK terdapat satu pun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 191 ayat 1 Rbg dan Surat Edaran Ketua MARI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas;**
29. Bahwa berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta dan dasar-dasar hukum di atas, maka jelas bahwa permohonan Penggugat sehubungan dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum dan Yurisprudensi MARI. Oleh karena itu, Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat;

III. PETITUM

Berdasarkan uraian, fakta-fakta serta bukti-bukti tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa, mengadili gugatan ini berpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-II memberikan jawaban tertanggal 15 September 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

I. TENTANG EKSEPSI:

Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolute):

1. Bahwa secara jelas berkaitan dengan objek sengketa perkara aquo bukanlah kewenangan dari pengadilan Negeri Tebing Tinggi. Berkaitan dengan hukum Kewarisan khususnya tentang Ahli Waris atau saudara kandung serta objek perkara aquo telah diatur di dalam undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan Undang Undang peradilan Agama, ketentuan lebih detiel diatur dalam instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991 tentang kompilasi hukum islam. Dalam penjelasan umum undang-undang no. 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama terdapat kalimat yang berbunyi," para fihak sebelum berperkara dapat mempertimbangkan untuk memilih hukum apa yang dipergunakan dalam pembagian warisan,'kini dengan adanya amandemen terhadap undang-undang tersebut kalimat ini dan dalam penjelasan umum undang-undang No 7 tahun 1989 tentang peradilan agama dijelaskan, bilamana pewaris itu dilakukan dengan berdasarkan hukum islam, maka penyelesaiannya dilaksanakan oleh pengadilan agama;
2. Dalam perkara warisan yang menjadi tugas dan wewenang pengadilan agama disebutkan berdasarkan penjelasan Pasal 48 Hurp b/ Undang Undang nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama sebagai berikut;
 - 1---Penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris;
 - 2---Penentuan mengenai Harta peninggalan;
 - 3---Penentuan bagian bagian ahli waris;
 - 4---melaksanakan pembagian harta peninggalan;
 - 5---Penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, dan penentuan bagian-bagiannya;
3. Bahwa merujuk kepada peraturan-peraturan tersebut khusus perwarisan bagi agama islam sudah seharusnya diajukan di pengadilan agama sebab sesuai dengan berbunyi:
 - penyelesaian sengketa perwarisan di tempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- apabila penyelesaian sengketa sebagaimana pada (ayat 1) tidak berhasil sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, Aritrase, atau pengadilan Agama Islam;

Bahwa berdasarkan tulisan Drs. H. Anshoruddin, S.H, M.A., wakil ketua pengadilan tinggi agama islam kalimantan (pada masa jabatannya), penjelasan yang dimaksud dengan mediasi adalah penyelesaian sengketa dengan bantuan mediator yang disepakati oleh pihak yang bersengketa. Dalam hal mediasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa kepada badan Arbitrase syariah, Dalam hal badan Arbitrase syariah tidak berhasil menyelesaikan sengketa, maka sengketa tersebut dapat dibawa ke pengadilan agama atau mahkamah syariah;

Ketentuan pasal 49 undang-undang RI Nomor 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama telah diubah dengan Undang-Undang nomor 3 tahun 2006 yang berbunyi sebagai berikut; Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang:

- Perkawinan;
- Waris;
- Wasiat Hibah;
- Wakaf;
- Zakat;
- Infaq;
- Shadaqoh, dan;
- Ekonomi Syariah;

Jadi apabila kita tarik dalam Poin tersebut diatas Posita Penggugat sudah sangat jelas mengakui adanya waris dan ahli warisan pembagian hak waris Sehingga secara tidak langsung penggugat telah mengakui gugatan tentang warisan, ahli waris dan pembagian warisan;

4. bahwa apabila maksud dan tujuan dari penggugat mengajukan gugatan tersebut adalah perihal kesalahan tidak sebagai ahli waris dan tidak mendapat harta warisan. maka hal ini juga bukanlah menjadikan Pengadilan Negeri tingkat Tinggi yang berwenang mengadili perkara ini, melainkan Pengadilan tata Usaha Negara Medanlah yang berwenang. sebab maksud dan tujuan gugatan ini adalah mengejar daripada kesalahan tertib administrasi Negara yang dilakukan Turut Tergugat I,II,III selaku penerbit daripada sertifikat tanah tersebut;

Halaman 26 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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)



5. Bahwa karena tujuan daripada penggugat melakukan gugatan yang ditujukan kepada Tergugat I, II, adalah merupakan prihal warisan dan hak ,pembagian warisan dari ahli waris ataupun kesalahan tertib administrasi yang mengakibatkan turut tergugat II dan III turut didalamnya, sehingga pengadilan Negeri Tebing Tinggi tidak berwenang untuk menangani ataupun mengadili perkara ini. ***Oleh karena itu tergugat II mohon kepada majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);***

Eksepsi Objek Gugatan Obncuur Libel (Tidak Jelas dan tidak sempurna)

1. Bahwa gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum (onrecht matige daad) dari tergugat I s.d II, Turut Tergugat I,II dan III dalam mernsertifikatkan objek perkara sebagaimana pasal 1365 BW yakni “ tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karna kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;
2. Bahwa atas dalil dalil yang dikemukakan Penggugat, Penggugat dalam petitumnya menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat 1 s,d II dan dibantu Turut Tergugat I,II dan III merupakan perbuatan melawan hukum dengan tidak mencantumkan kerugian apa yang ditimbulkan akibat perbuatan para Tergugat walau dalam gugatan tersebut adanya kerugian materil dengan jumlah yang disebutkan dalam perkara aqua, akan tetapi dasar dari jumlah dimaksud tidak mempunyai dasar hukum, harga pasar serta NJOP dari penetapan harga perkara objek aquo. Dan kerugian imateril yang tidak dapat dibuktikan dengan dalil dan bukti;
3. Gugatan Penggugat yang berdasarkan pada perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian moril dan materil kepada Tergugat, maka sudah sepantasnya Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian yang dimaksud dan pada petitumnya (tuntutan) kepda pihak yang telah merugikannya dan sepantasnya terhadap para Tergugat diwajibkan untuk bertanggung jawab mengganti kerugian tersebut;
4. Bahwa karena dalil dalil gugatan poin 3,4 5 dan 6 penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



lainnya serta antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten atau tidak saling dukung satu sama lainnya maka dengan fakta tersebut mengakibatkan gugatan penggugat jadi kabur dan tidak jelas (obscur libel);

5. Bahwa selain itu juga sesuai ketentuan hukum Penggugat seharusnya mengikutkan ahli waris alm.Chairuddin siregar masuk dalam fihak yang berperkara dan menjelaskan secara rinci liuas objek sengketa yang digugat Penggugat baik itu tatal ukuran, panjang, dan lebar serta batas batas mana objek yang disengketakan dan mana yang menjadi objek waris sebenarnya namun Kenyataanya penggugat tidak secara rinci menjelaskan objek yang disengketakan/disalahgunakan kewenangan atas waris yang dimaksud objek oleh Tergugat yang dapat membuat salah penafsiran nantinya sehingga mengakibatkan gugatan para Penggugat **Obscuur Libel (tidak lengkap dan tidak sempurna)** gugatan demikian jga telah melanggar azas "**ketertibaban Beracara**" karenanya bersalan **untuk ditolak dan dikesampingkan**;
6. Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak putusan mahkamah Agung RI. No 67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut: "bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan;
7. Bahwa dapat kita simpulkan berdasarkan Putusan tersebut dalam poin 5 diatas sekalipun Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengabulkan Gugatan yang nyata-nyatanya petitumnya tidak sesuai atau bertentangan dengan dalil-dalil gugatan, maka mahkamah Agung RI akan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Tersebut;
8. Bahwa putusan tersebut kembali ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI No.29/K/Sip/1973 tanggal 15 Nopember 1975 sebagai berikut: Karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka terbukti dengan sah dan menyakinkan bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas atau obscur libel. **Oleh karena itu para Tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuyk**

Halaman 28 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Gugatan Penggugat mengandung Cacat Error in Person.

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah harta warisan peninggalan Almarhum H. Hasbullah siregar dengan Almh. Hj. Lamsari Pulungan. bahwa dalam dalil membuat dalil Gugatan penetapan ahli waris mendapat kesalahan atau kurang tepat dan cermat menyebut pada poin alinea 1 dan II (.) ahli waris berdasarkan penetapan putusan pada tanggal 21 Mei 2019 Nomor 81/Pdt/G/2019/PA-TTd Pengadilan agama kota tebing tinggi memutuskan: Ahli waris dari Alm. Lamsari Pulungan yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Agustus 1978 adalah, H. Hasbullah siregar (suami), Hj. Poppy Siti Arfah, Syawaluddin Siregar, Chairuddin siregar dan Deliana sireghar, berdasarkan putusan tersebut H. Hasbullah sudah meninggal dunia dan Poppy siti arfah telah meninggal sehingga terjadi error in person waktu pewaris meninggal dunia, seharusnya menyebutkan didalam dalil gugatan Ahli waris Drs H. Hasbullah dan Hj. Lamsari..mempunyai ahli waris ...dst. yang mereka miliki semasa hidupnya;
2. Bahwa faktanya dalam Gugatan Penggugat paratergugat tidak ada satu halpun yang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. **Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat yang didalam pengajuan ahli waris di pengadilan Agama Tebing-Tinggi, maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

Pendirian ini sesuai dengan Penegasan **Mahkamah agung RI dalam putusannya No .2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998** yang berbunyi: "Bahwa salah prinsip fundamental atasnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut hukum Acara perdata orang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam

Halaman 29 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



suatau perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan;

Apabila gugatan diajukan oleh orng yang tidak mempunyai kapasitas untuk mempekarakan suatu sengketa, maka gugata mengandung cacatan hukum dan **gugatan yang mengandung cacat error in persona dalam bentuk kualifikasi in person.**"

1. Bahwa didalam Posita gugatan gugatan penggugat juga menerangkan adanya keterkaitan objek tersebut dengan akntor Urusan agama,
2. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikut sertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan surat tersebut;
3. Bahwa sesuai dengan hukum Acara Perdata gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karna kurang piklhak dapat dinyatakan tidak dapat diterima:

Hal ini telah menjadi pendirian mahkamah Agung RI dalam putusan No.78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1973 yang menegaskan:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Demikian pula bahwa dalam putusan mahkamah Agung RI nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan:

"Bahwa tidak dapat ditrimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugata Dengan pembagian warisan menurut Pengadilan agama, akan tetap belum digugat.";

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk Menolak gugatan gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Berdasarkan argumentasi yang dikemukakan para Tergugat II dalam Eksepsi di atas kirtanya cukup berasal bagi para Tergugat untuk memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar yang berbunyi:

TENTANG EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Halaman 30 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Demikian Eksepsi dan jawaban ini para Tergugat II ajukan, semoga Mulia Majelis Hakim Pengaduan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini sependapat dengan para Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya pergantian Kuasa Tergugat-II maka terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat-II memberikan tambahan jawabannya tertanggal 22 September 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II terlebih dahulu menyatakan dan menegaskan bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dan/atau pernyataan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil dan/atau pernyataan-pernyataan yang secara tegas dan terang diakui serta diterima oleh Tergugat II;

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN OBJECTO* (OBJEK GUGATAN SALAH / KESALAHAN DALAM MENENTUKAN OBJEK GUGATAN DALAM GUGATAN PENGGUGAT)

1. Bahwa sebagaimana dapat dilihat dalam Surat Gugatan Penggugat, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 yang telah mengalami perubahan blanko sertipikat menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 592/Rambung tanggal 22 Mei 1998 atas nama Tasyrif ("SHM No. 592/Rambung");
2. Bahwa faktanya Penggugat telah keliru dalam menentukan objek gugatan dalam perkara *a quo*, karena SHM No. 592/Rambung telah dipecah oleh Turut Tergugat II menjadi 7 (tujuh) persil, yaitu sebagai berikut:
 - 2.1 Sertipikat Hak Milik Nomor: 951/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 435/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);
 - 2.2 Sertipikat Hak Milik Nomor: 952/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 436/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);
 - 2.3 Sertipikat Hak Milik Nomor: 953/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 437/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);
 - 2.4 Sertipikat Hak Milik Nomor: 954/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 438/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);

Halaman 31 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



- 2.5 Sertipikat Hak Milik Nomor: 955/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 439/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);
- 2.6 Sertipikat Hak Milik Nomor: 956/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 440/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);
- 2.7 Sertipikat Hak Milik Nomor: 957/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 441/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II);
3. Bahwa terhadap pemecahan SHM No. 592/Rambung menjadi 7 (tujuh) persil tersebut, Turut Tergugat II (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi) selanjutnya menyatakan dalam 7 (tujuh) persil pemecahan bahwa "**Surat Ukur ini merupakan pemecahan dari Surat Ukur No. 29/Rambung/1998, Dengan terbitnya Surat Ukur ini maka Surat Ukur No. 29/Rambung/1998 tidak berlaku lagi.**";
4. Bahwa oleh karena telah terjadi pemecahan terhadap SHM No. 592/Rambung, maka masing-masing hasil pemecahan SHM No. 592/Rambung merupakan satuan bidang-bidang baru, dan telah diterbitkan pula surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru untuk menggantikan SHM No. 592/Rambung. Hal ini sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:
 - (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;
 - (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;
5. Bahwa untuk itu, maka SHM No. 592/Rambung sudah tidak berlaku lagi karena sudah dipecahkan menjadi satuan bidang-bidang baru dalam 7 (tujuh) persil sertipikat sebagaimana tersebut di atas; Dengan kata lain, Penggugat telah keliru dalam menentukan objek gugatan dalam perkara *a quo*. Hal ini sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 913 K/Pdt/1995 tanggal 15 Januari 1998 yang menyebutkan:

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



"Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat yang tidak jelas.";

6. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menentukan objek gugatan dalam perkara *a quo* (*error in objecto*). Dengan demikian, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS*)

7. Bahwa sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah SHM No. 592/Rambung yang diterbitkan pada tanggal 22 Mei 1998;
8. Bahwa selama Tergugat II menguasai SHM No. 592/Rambung dari tahun 1998 hingga pemecahan SHM No. 592/Rambung pada tahun 2010, Tergugat II tidak pernah menerima keberatan secara tertulis dan/atau digugat oleh pihak lain selama waktu tersebut. Bahkan, setelah SHM No. 592/Rambung dipecah pada tahun 2010, Tergugat II juga tidak pernah menerima keberatan secara tertulis dan/atau digugat oleh pihak lain, setidak-tidaknya sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat;
9. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

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

10. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka hak menuntut Penggugat atas SHM No. 592/Rambung ataupun pemecahannya telah daluwarsa,



karena telah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat, Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat II dan Kepala Kantor Pertanahan Tebing Tinggi ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tebing Tinggi mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

11. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka hak menuntut Penggugat atas SHM No. 592/Rambung ataupun pemecahannya telah daluwarsa. Sehingga, gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, maka Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**E. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR
KARENA PERHITUNGAN NILAI TUNTUTAN GANTI RUGI
TIDAK DIDASARI DENGAN DASAR PERINCIAN YANG JELAS**

12. Bahwa Penggugat dalam butir 26 hlm. 8 s.d 9 Posita Gugatan dan butir 8 hlm. 12 Petitum Gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah mengalami kerugian yang harus ditanggung secara tanggung-renteng oleh Para Tergugat sebesar Rp. 31.700.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
13. Bahwa akan tetapi, tidak ada satupun dalil Gugatan Penggugat yang secara jelas menguraikan perincian mengenai dasar fakta (*feitelijke grond*) Penggugat untuk memperhitungkan jumlah kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat. Namun demikian, dalam gugatannya Penggugat dengan tanpa dasar dan perincian yang jelas meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp. 31.700.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
14. Bahwa dengan tidak diuraikannya secara rinci dasar penghitungan tuntutan pembayaran utang kepada Penggugat tersebut, maka hal tersebut jelas telah melanggar kaidah Hukum Acara Perdata yang berlaku, dimana setiap tuntutan pembayaran yang diajukan ke Pengadilan Negeri harus didukung oleh perhitungan yang rinci dan jelas;



15. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui beberapa putusan-putusannya menyatakan bahwa Penggugat dalam menuntut ganti rugi wajib merincikan tuntutan ganti ruginya atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara harus menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima. Adapun putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dimaksud diantaranya adalah sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:

"ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna."

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1720K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988:

"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna."

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 19K/SIP/1983 tanggal 3 September 1983:

"Karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagipula belum diperiksa oleh judex facti, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima."

16. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana diuraikan di atas, maka terbukti dengan jelas bahwa gugatan yang tidak merincikan penghitungan tuntutan pembayaran kerugian adalah bertentangan dengan kaidah hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur*). Oleh karena itu, maka Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

G. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

D.1 Penggugat Telah Keliru Menarik Tergugat II Sebagai Pihak Dalam Perkara A Quo



18. Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi karena telah melakukan jual-beli atas tanah objek sengketa dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **pembeli dianggap memiliki itikad baik dan harus dilindungi kepentingan hukumnya apabila melakukan pembelian tanah terhadap tanah yang telah bersertipikat dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**;
19. Bahwa Tergugat II telah memenuhi syarat sebagai pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan jual-beli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 32/3/P.Hilir/1998 tanggal 19 Mei 1998 yang dibuat di hadapan H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H. (PPAT di Tebing Tinggi). Sehingga, Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi kepentingan hukumnya;
20. Bahwa oleh karena itu, Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Bahwa sekalipun seandainya (*quad non*) jual-beli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 dilakukan oleh penjual yang tidak berhak, maka Penggugat seharusnya hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual tersebut. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2012 pada poin IX, menyebutkan:
- "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah),*
- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."**
21. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Sehingga, Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 36 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



D.2 Penggugat Telah Keliru Menarik Turut Tergugat I Dalam Perkara A Quo

22. Bahwa selain kekeliruan menarik Tergugat II dalam perkara *a quo*, Penggugat ternyata juga keliru menarik Turut Tergugat I. Hal ini dikarenakan Turut Tergugat I (*in casu* Denila Shofa Nasution, S.H.) bukan merupakan Notaris Pengganti dari H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H., melainkan adalah PPAT Pemegang Protokol dari H. Sjaaf De Carya Siregar. Hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 8 ayat (1) Jo. Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

“PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:

- a. meninggal dunia;*
- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau*
- c. diberhentikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.”*

“PPAT yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b dan huruf c, diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.”

23. Bahwa PPAT Pemegang Protokol dengan Notaris Pengganti adalah 2 (dua) jabatan yang sangat berbeda, Notaris Pengganti diatur di dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan:

“Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.”

24. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat I sebagai Notaris Pengganti H. Sjaaf De Carya Siregar. Karena faktanya Turut Tergugat I adalah PPAT Pemegang Protokol dari H. Sjaaf De Carya Siregar. Oleh karena itu, terdapat kekeliruan pihak yang ditarik sebagai turut tergugat. Dengan demikian, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi yang Tergugat II sampaikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

- A. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN OBJECTO* (OBJEK GUGATAN SALAH/KESALAHAN DALAM MENENTUKAN OBJEK GUGATAN DALAM GUGATAN PENGGUGAT);**
- B. **GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUWARSA (*EXCEPTIO TEMPORIS*);**
- C. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR KARENA PERHITUNGAN NILAI TUNTUTAN GANTI RUGI TIDAK DIDASARI DENGAN DASAR PERINCIAN YANG JELAS;**
- D. **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*;**
 - D.1 **Penggugat Telah Keliru Menarik Tergugat II Sebagai Pihak Dalam Perkara *A Quo*;**
 - D.2 **Penggugat Telah Keliru Menarik Turut Tergugat I Dalam Perkara *A Quo*.**

Oleh karenanya, Tergugat II mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, disamping eksepsi-eksepsi yang telah Tergugat II sampaikan tersebut di atas, Tergugat II dengan ini juga menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara terhadap Gugatan Penggugat. Tergugat II dengan ini kembali menyatakan dan menegaskan bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dan/atau pernyataan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil dan/atau pernyataan yang secara tegas dan terang diakui dan diterima oleh Tergugat II; Bahwa Tergugat II juga menyatakan bahwa dalil-dalil Tergugat II dalam pokok perkara ini merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Tergugat II dalam eksepsi sebelumnya (*mutatis mutandis*);

A. TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK DAN SECARA NYATA MENGUASAI BIDANG TANAH SEHINGGA HARUS DILINDUNGI KEPENTINGAN HUKUMNYA

25. Bahwa Tergugat II adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Pahlawan, Kel. Rambung, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan 7 (tujuh) persil sertifikat sebagai berikut:

Halaman 38 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

–Sertipikat Hak Milik Nomor: 951/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 435/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Darmendra Naidu
Selatan : berbatas dengan tanah Tasyrif
Barat : berbatas dengan Jl. Pahlawan
Timur : berbatas dengan tanah Tasyrif

–Sertipikat Hak Milik Nomor: 952/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 436/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Tasyrif
Selatan : berbatas dengan Jl. Diponegoro
Barat : berbatas dengan Jl. Pahlawan
Timur : berbatas dengan tanah Tasyrif

– Sertipikat Hak Milik Nomor: 953/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 437/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Darmendra Naidu
Selatan : berbatas dengan Jl. Diponegoro
Barat : berbatas dengan tanah Tasyrif
Timur : berbatas dengan tanah Tasyrif

– Sertipikat Hak Milik Nomor: 954/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 438/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Darmendra Naidu
Selatan : berbatas dengan Jl. Diponegoro
Barat : berbatas dengan tanah Tasyrif
Timur : berbatas dengan tanah Tasyrif

– Sertipikat Hak Milik Nomor: 955/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 439/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Darmendra Naidu

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

Selatan : berbatas dengan Jl. Diponegoro
Barat : berbatas dengan tanah Tasyrif
Timur : berbatas dengan tanah Tasyrif

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 956/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 440/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Darmendra Naidu
Selatan : berbatas dengan Jl. Diponegoro
Barat : berbatas dengan tanah Tasyrif
Timur : berbatas dengan tanah Tasyrif

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 957/Rambung tanggal 31 Agustus 2010, Surat Ukur Nomor: 441/Rambung/2010 tanggal 23 Agustus 2010 atas nama Tasyrif (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatas dengan tanah Darmendra Naidu
Selatan : berbatas dengan Jl. Diponegoro
Barat : berbatas dengan tanah Tasyrif
Timur : berbatas dengan tanah Lukito/STIE Binakarya

26. Bahwa 7 (tujuh) persil sertipikat tersebut di atas adalah pemecahan dari SHM No. 592/Rambung tanggal 22 Mei 1998. Bahwa SHM No. 592/Rambung merupakan hasil perubahan blanko dari SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986;

27. Bahwa Tergugat II juga taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap bidang-bidang tanah tersebut diatas, dimana terakhir kali Tergugat II telah membayar PBB pada tahun 2022, berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut:

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0122.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 951/Rambung;

Halaman 40 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0123.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 952/Rambung;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0124.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 953/Rambung;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0121.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 954/Rambung;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0120.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 955/Rambung;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0119.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 956/Rambung;
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 NOP: 12.74.205.205.007-0103.0 tanggal 16 Februari 2022, dan Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas tanggal 17 Mei 2022 di Bank Sumut Cabang Tebing Tinggi untuk pembayaran PBB Perkotaan SHM No. 957/Rambung;

Halaman 41 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

Disclaimer

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



28. Bahwa bidang-bidang tanah sebagaimana tersebut di atas Tergugat II peroleh dari jual-beli yang telah sesuai dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

29. Bahwa SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 Tergugat II peroleh dari jual-beli dengan Ir. Delianna Siregar (Tergugat I) dan Dr. Ansaruddin (suami Ir. Delianna Siregar) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 32/3/P.Hilir/1998 tanggal 19 Mei 1998 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sjaaf De Carya Siregar, S.H. (PPAT di Tebing Tinggi);

30. **Bahwa oleh karena jual-beli dilakukan terhadap bidang tanah yang telah bersertipikat dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya.** Hal ini sebagaimana diatur di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016, yang menyebutkan:

"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

a. **Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:**
Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai



dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

31. Bahwa selain itu, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tersebut juga berulang kali dikuatkan oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana MARI telah konsisten memutuskan bahwa pembeli dianggap beritikad baik apabila melakukan jual-beli terhadap tanah yang telah bersertipikat dan dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan oleh karenanya harus mendapatkan perlindungan hukum. Yurisprudensi tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 176 K/Pdt/2011 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena Tergugat I membeli tanah yang sudah bersertifikat hak milik dari penjual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, sebagai Pembeli beritikad baik harus dilindungi;**
- Selain itu, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai yurisprudensi lainnya seperti **Yurisprudensi MARI No. 2318 K/Pdt/2009, Yurisprudensi MARI No. 2416 K/Pdt/2009, Yurisprudensi MARI No. 176 K/Pdt/2011 telah menjadi tolak ukur bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa pembeli akan dianggap beritikad baik dan harus dilindungi kepentingan hukumnya ketika membeli tanah (yang telah bersertifikat) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terhadap pembeli beritikad baik tersebut, maka kepentingan hukumnya harus dilindungi;**

32. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat II adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya;

33. Bahwa selain itu, selama memiliki dan/atau menguasai bidang-bidang tanah telah lebih dari 20 (dua puluh) tahun, Tergugat II telah membangun ruko di atas tanah tersebut. Lebih lanjut, bidang-bidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut selalu diurus dan tidak pernah diterlantarkan serta tidak pernah dialihkan sejak pertama kali dimiliki oleh Tergugat II. Sehingga, tidak hanya kepemilikan Tergugat II sah secara yuridis, akan tetapi juga secara nyata (fisik) bidang-bidang tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat II sampai saat ini;

Halaman 43 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



34. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta dan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka kepemilikan Tergugat II atas bidang-bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Pahlawan, Kel. Rambung, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara, adalah diperoleh Tergugat II dengan itikad baik (sesuai peraturan perundang-undangan) dan secara nyata (fisik) dikuasai oleh Tergugat II. Sehingga, kepentingan hukum Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Oleh karena itu, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

C. TERGUGAT II ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK YANG TIDAK MENGETAHUI DAN TIDAK DAPAT DIANGGAP SEPATUTNYA TELAH MENGETAHUI SEKALIPUN SEANDAINYA (*QUAD NON*) ADANYA CACAT CELA DALAM PROSES JUAL-BELI

35. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II jelaskan di atas, bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya;
36. Bahwa sekalipun seandainya (*quad non*) jual-beli Tergugat II dengan Tergugat I atas SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 terdapat kecacatan karena belum mendapatkan persetujuan ahli waris lainnya, maka sesungguhnya kecacatan tersebut tidak dapat membatalkan jual-beli antara Tergugat I dengan Tergugat II. Hal ini dikarenakan pada saat jual-beli Tergugat II tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui sekalipun seandainya (*quad non*) Tergugat I tidak berhak melakukan peralihan hak atas tanah berdasarkan SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986;
37. Bahwa ketidaktahuan Tergugat II ini dapat dibuktikan pada saat jual-beli dengan Tergugat I, dimana Tergugat I memperlihatkan kepada Tergugat II Surat Keterangan Warisan tanggal 18 Maret 1998 yang disahkan oleh Lurah Rambung Nomor: 474/652 tanggal 20 Maret 1998 dan telah diketahui oleh Camat Padang Hilir Nomor: 474/1341/PHR/1998 tanggal 20 Maret 1998 yang menyatakan bahwa



Tergugat I adalah ahli waris satu-satunya Almh. Hj. Poppy Siti Arfah Siregar, yang nantinya surat tersebut akan Tergugat II buktikan di depan persidangan;

Bahwa oleh karena Surat Keterangan Warisan tersebut telah disahkan oleh Lurah Rambung dan diketahui oleh Camat Padang Hilir (sekarang Camat Tebing Tinggi Kota), Tergugat II semakin percaya bahwa Tergugat I adalah benar orang yang berhak untuk melakukan jual beli terhadap SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986. Dengan demikian, maka Tergugat II telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986 sebelum dilakukan jual-beli;

38. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 531 KUHPdata menyebutkan:

"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya."

39. Bahwa sejalan dengan Pasal 531 KUHPdata, MARI juga telah konsisten memutuskan dalam berbagai Yurisprudensinya bahwa pembeli tetap dianggap beritikad baik apabila pembeli sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda bukan satu-satunya orang yang berhak atas benda yang dijualnya. Hal ini diatur di dalam Yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi MARI No. 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956, yang pada intinya menyatakan **pembeli sekali-kali tidak menduga bahwa orang yang menjual suatu benda bukan satu-satunya orang yang berhak atas benda yang dijualnya;**
- Yurisprudensi MARI No. 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958: **"Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya), adalah Pembeli yang Beritikad Baik."**;

40. Bahwa Pasal 531 KUHPdata dan Yurisprudensi MARI sebagaimana tersebut di atas juga dikuatkan oleh berbagai Doktrin Hukum (Pendapat Hukum) dari para ahli hukum, yang dapat Tergugat II kutip sebagai berikut:

- Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) R. Subekti dalam bukunya yang berjudul "Aneka Perjanjian", Penerbit Aditya Bakti, Bandung:

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



2014, hlm. 15, yang menyebutkan: "**Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.**"

- Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) Ridwan Khairandy dalam bukunya yang berjudul "Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak", Penerbit UI Press, Jakarta: 2004, hlm. 194, yang menyebutkan: "**Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.**"
- Pendapat Ahli (Doktrin Hukum) Agus Yudha Hernoko dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial", penerbit Mediatama, Yogyakarta: 2008, hlm. 25, yang menyebutkan: "**Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.**"

41. Bahwa berdasarkan dalil-dalil, fakta-fakta, dan ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui sekalipun seandainya (*quad non*) adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah SHM No. 309/Rambung tanggal 22 Maret 1986. Dengan demikian, kepemilikan Tergugat II atas bidang-bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terletak di Jl. Pahlawan, Kel. Rambung, Kec. Tebing Tinggi Kota, Kota Tebing Tinggi, Provinsi Sumatera Utara adalah harus dilindungi oleh hukum. Oleh karena itu, Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**E. TENTANG KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL
PENGUGAT ADALAH MENGADA-ADA DAN HARUS
DITOLAK**

42. Bahwa terkait kerugian materiil dan immateriil yang diminta oleh Penggugat dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 31.700.000.000,- (tiga puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah) harus ditolak, karena telah terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat mengenai perbuatan



melawan hukum adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta serta tidak berdasarkan hukum;

43. Bahwa oleh karena itu, maka demi hukum tuntutan kerugian materiil maupun immateriil yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak;

**G. PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)
PENGUGAT TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM
DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG
BERLAKU**

44. Bahwa Tergugat II dengan ini menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada butir 27 posita Gugatan dan butir 2 petitum Gugatan yang memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan sita jaminan atas bidang tanah milik Tergugat II. Hal ini dikarenakan dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada, dan tidak berdasarkan hukum serta sudah sepatutnya untuk ditolak;
45. Bahwa suatu permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) hanya dapat dikabulkan dalam hal terpenuhinya seluruh persyaratan (bersifat kumulatif) sita jaminan yang diatur dalam Pasal 227 HIR. Adapun syarat-syarat tersebut antara lain adalah sebagai berikut:
- a. ada persangkaan yang beralasan;
 - b. tergugat akan menggelapkan barang-barangnya;
 - c. dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari kepentingan penggugat;
 - d. sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;
46. Bahwa selain itu, merujuk pada ketentuan Pasal 720 RV dan ketentuan dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Teknis Perdata dan Administrasi Peradilan (Buku II) Mahkamah Agung RI, Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat II untuk menggelapkan dan atau mengasingkan objek gugatan selama proses pemeriksaan berlangsung. Paling tidak, Penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat II untuk menghilangkan atau mengasingkan objek gugatan;
47. Bahwa lebih lanjut, menurut mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Permasalahan dan*

Halaman 47 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag", Cet. II. Penerbit Pustaka, Bandung: 1990, Halaman 37, dinyatakan bahwa:

"Persangkaan yang harus diwujudkan dan diketemukan hakim ditinjau dari segi yuridis adalah persangkaan yang benar-benar didukung oleh fakta atau petunjuk-petunjuk, agar alasan pengabulan sita tidak didasarkan pada penilaian subjektif. Untuk mendapatkan fakta atau petunjuk-petunjuk, hakim membebarkannya kepada pihak penggugat";

48. Bahwa selanjutnya, untuk memutuskan mengenai masalah sita jaminan, Majelis Hakim pada Perkara *a quo* harus sangat memperhatikan alasan-alasan yang menjadi dasar permohonan sita jaminan tersebut, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran MARI No. 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) ("SEMA No. 5/1975"), dimana dalam Butir 1(a) SEMA No. 5/1975 tersebut dinyatakan sebagai berikut:

"Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R/261 R.Bg)";

49. Bahwa dalam permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*)-nya, Penggugat tidak dapat membuktikan persangkaan yang beralasan dan tidak terdapat bukti-bukti dan fakta yang menunjukkan bahwa Tergugat II bermaksud untuk melarikan atau mengalihkan barang-barangnya dengan maksud untuk menghindari dari tanggung jawabnya. Dengan demikian, JELAS TERBUKTI bahwa syarat pengabulan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tidak terpenuhi. Oleh karena itu, maka permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) Penggugat harus ditolak;

I. PERMOHONAN PEMBAYARAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK SESUAI DENGAN YANG DIPERSYARATKAN DALAM HUKUM ACARA PERDATA SEHINGGA HARUS DITOLAK

50. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan *dwangsom* yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan berdasarkan Pasal 225 HIR dan Pasal 606a R.V telah ditetapkan bahwa lembaga uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat ditetapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang,

Halaman 48 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan;

51. Bahwa ketentuan Pasal 225 HIR dan Pasal 606a R.V tersebut dikuatkan juga dengan yurisprudensi antara lain Putusan Mahkamah Agung RI No. 79 K/Sip/1972 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum yang sama, yakni bahwa suatu lembaga uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;
52. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat merupakan suatu gugatan dengan tuntutan membayar uang (*vide* butir 10 petitum gugatan Penggugat), maka permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak;

**K. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA PENGGUGAT
(UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) TIDAK BERDASAR DAN
HARUS DITOLAK**

53. **Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 30 posita gugatan dan butir 12 petitum gugatan, dimana Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili pekrara *a quo* untuk menjatuhkan putusan serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dalam perkara *a quo*. Hal ini mengingat dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;**
54. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor: 1043 K/1971 tanggal 3 Desember 1974, putusan hakim baru dapat dilakukan setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap;
55. Bahwa permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dikabulkan apabila syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg dan 54 Rv dapat dipenuhi yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 191 ayat (1) Rbg:

"pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada

Halaman 49 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit."

Pasal 54 Rv:

"Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan bila:

- 1) Putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik;*
- 2) Putusan didasarkan atas surat di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputus tanpa kehadiran tergugat (verstek);*
- 3) Dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding;"*

56. Bahwa disamping itu, **permohonan putusan serta merta Penggugat TIDAK memenuhi Pasal 191 ayat 1 Rbg dan Surat Edaran MARI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil**, yang mensyaratkan sebagai berikut:

- 1) Gugatan didasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- 2) Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- 3) Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
- 4) Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 5) Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- 6) Gugatan berdasarkan Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



7) Pokok sengketa mengenai bezitrecht;

57. Bahwa dari dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat TIDAK terdapat satu pun yang memenuhi kriteria sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 191 ayat 1 Rbg dan Surat Edaran Ketua MARI No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 sebagaimana tersebut di atas;

58. Bahwa berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta dan dasar-dasar hukum di atas, maka jelas bahwa permohonan Penggugat sehubungan dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum dan Yurisprudensi MARI. Oleh karena itu, Tergugat II mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim menolak permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat;

III. PETITUM

Berdasarkan uraian, fakta-fakta serta bukti-bukti tersebut di atas, maka Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang memeriksa, mengadili gugatan ini berpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat-II memberikan jawabannya tertanggal 15 September 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang telah diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima oleh karena



secara yuridis dalil-dalil gugatan penggugat cukup lemah berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat II dalam perkara ini;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 309/Rambung terbit tanggal 22 Maret 1986 dengan Surat Ukur Nomor 157/1986 seluas 759 M2 terletak di Jalan Pahlawan, Kelurahan Rambung, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Poppy Siti Arfah Siregar dan Deliana Siregar yang kemudian dilakukan proses pencatatan waris atas nama Insinyur Delianna Siregar oleh Turut Tergugat II berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 18 Maret 1998 yang disahkan oleh Fachrul Lubis Lurah Rambung Nomor 474/652 tanggal 20 Maret 1998 dan diketahui oleh M.Rasyad R, P.L Camat Padang Hilir Nomor 474/1341/PHR/1998 tanggal 20 Maret 1998;
3. Kemudian Deliana Siregar menjual tanah tersebut kepada Tasyrif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/3/P.HILIR/1998 tanggal 19 Mei 1998 yang diperbuat dihadapan H. Shaaf De Carya Siregar, S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Tebing Tinggi dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi (Turut Tergugat II) menjadi atas nama Tasyrif pada tanggal 22 Mei 1998;
4. Bahwa Tasyrif mengajukan permohonan ganti blanko di Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi (Turut Tergugat II) dikarenakan sertipikat tersebut menggunakan blanko lama, yang kemudian sertipikat tersebut dimatikan dan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 592/Rambung terbit tanggal 22 Mei 1998 dengan Surat Ukur Nomor 29/Rambung/1998 seluas 759 M2 terletak di Jalan Pahlawan/Diponegoro, Kelurahan Rambung, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi terdaftar atas nama Tasyrif;
5. Bahwa mengenai isi gugatan penggugat pada poin 24 dan 25 yang menyatakan:
"....24. Bahwa demikian juga dalam gugatan aquo yang menarik Kantor Pertanahan Kota Tebing Tinggi sebagai Turut Tergugat II karena Turut Tergugat II dalam Proses balik nama kurang teliti dan berhati-hati dalam memeriksa berkas-berkas yang menjadi syarat, sehingga sangat merugikan Penggugat;

Halaman 52 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



25. Bahwa tindakan dan perbuatan dari para tergugat dan turut tergugat telah melanggar hak subjektif penggugat atas objek perkara, sehingga tindakan dan perbuatan para tergugat dan para turut tergugat diduga sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;....”.

Menanggapi hal tersebut diatas Turut Tergugat II dengan ini menolak dengan tegas dalil tersebut dikarenakan berdasarkan penjelasan pada poin 2 dan 3 diatas sudah jelas Turut Tergugat II telah teliti dan berhati-hati dalam memeriksa berkas sesuai dengan syarat dan ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti proses peralihan hak atas obyek perkara *a quo* telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana tidak ada ketentuan hukum yang tidak dilaksanakan oleh Turut Tergugat II, maka proses peralihan hak telah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sehingga dalam hal ini Turut Tergugat II tidak melakukan tindakan perbuatan melawan hukum;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat-II, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis yang diterima di persidangan pada tanggal 3 Oktober 2022 terhadap replik dari Penggugat tersebut, Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat-II masing-masing telah mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 13



Oktober 2022. Untuk menyingkat putusan ini maka replik dari Penggugat dan duplik dari Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat-II selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 3 Nopember 2022 yang mana hasil dari pemeriksaan setempat selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan yang untuk menyingkat uraian putusan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat-II masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 1 Desember 2022;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan ini, bahwa telah terjadi beberapa kali pergantian Kuasa Hukum Tergugat-I demikian pula Kuasa Hukum Tergugat-II, dimana pergantian tersebut terjadi pada saat jawab-jinawab yang mana masing-masing Kuasa Hukum Tergugat-I dan Tergugat-II tersebut telah menyampaikan surat jawabannya pada persidangan tertanggal 15 September 2022, lalu pada persidangan berikutnya Kuasa Hukum Tergugat-I maupun Kuasa Hukum Tergugat-II sama-sama berganti dan kembali mengajukan tambahan surat jawabannya masing-masing pada persidangan tertanggal 22 September 2022 yang mana atas surat jawaban tambahan Tergugat-I maupun Tergugat-II tersebut tidak menarik atau mencabut surat jawabannya terdahulu yang diajukan oleh Kuasa Hukumnya terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim bahwasanya jawaban yang disampaikan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II melalui Kuasa Hukumnya semula dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban Tergugat-I dan Tergugat-II yang disampaikan oleh masing-masing Kuasa Hukumnya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati isi surat jawaban Tergugat-II tertanggal 15 September 2022 bahwasanya Tergugat-II menyampaikan eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut, dimana Tergugat-II mendalilkan bahwa objek sengketa perkara *aquo* berkaitan dengan hukum kewarisan khususnya tentang ahli waris atau saudara kandung serta objek perkara *aquo* telah diatur di dalam Undang-Undang R.I., Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Peradilan Agama, ketentuan lebih detil diatur dalam instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam dimana dalam Penjelasan Umum Undang-Undang R.I. Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama terdapat kalimat yang berbunyi, "para pihak sebelum berperkara dapat mempertimbangkan untuk memilih hukum apa yang dipergunakan dalam pembagian warisan, kini dengan adanya amandemen terhadap undang-undang tersebut kalimat ini dan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang R.I. Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dijelaskan bilamana Pewaris itu dilakukan dengan berdasarkan Hukum Islam, maka penyelesaiannya dilaksanakan oleh Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa akan tetapi lebih lanjut dalam eksepsi Tergugat-II tersebut disebutkan bahwasanya apabila maksud dan tujuan dari Penggugat mengajukan gugatan tersebut adalah perihal kesalahan tidak sebagai ahli waris dan tidak mendapat harta warisan, maka hal ini juga bukanlah menjadikan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi yang berwenang mengadili perkara ini, melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Medanlah yang berwenang sebab maksud dan tujuan gugatan ini adalah mengejar daripada kesalahan tertib administrasi Negara yang dilakukan Turut Tergugat I, II, III selaku penerbit daripada sertifikat tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut Majelis Hakim memandang bahwa terjadi kekeliruan Tergugat-II dalam mengajukan eksepsi absolut yang seharusnya intinya merupakan kewenangan Pengadilan Agama dan bukan kewenangan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, namun pada bagian paragraph selanjutnya tertulis sebagai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, oleh karena itu Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang dimaksud eksepsi Tergugat-II dalam hal ini ialah kewenangan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat-II tersebut, Penggugat dalam Repliknya menjawab bahwasanya perkara *aquo* menyangkut perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk mengadilinya sehingga dalil

Halaman 55 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt

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)



eksepsi Tergugat-II yang menyatakan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi Tergugat-II tersebut diatas, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat-II, setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat, gugatan dimaksud ditujukan status ahli waris dan harta warisan dari orang tua Penggugat dan Tergugat-I (alm. H. Hasbullah Siregar dan juga alm. Hj. Lamsari Pulungan) serta harta warisan dari saudara kandung Penggugat dan Tergugat-I yakni almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang tidak menikah dan tidak memiliki keturunan atau ahli waris dimana Tergugat-I telah menyatakan dirinya sebagai satu-satunya ahli waris dari almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar, sehingga eksepsi dimaksud digantungkan pada kebenaran status ahli waris dan harta warisan si Pewaris, oleh karena itulah untuk menuntaskan pokok permasalahan ini apakah benar Penggugat berhak mewarisi harta warisan dari orang tua Penggugat dan Tergugat-I (alm. H. Hasbullah Siregar dan juga alm. Hj. Lamsari Pulungan) serta harta warisan dari saudara kandung Penggugat dan Tergugat-I yakni almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang tidak menikah dan tidak memiliki keturunan atau ahli waris dan untuk selanjutnya menyatakan perbuatan Tergugat-I yang mengalihkan harta warisan orang tua Penggugat dan Tergugat-I (alm. H. Hasbullah Siregar dan juga alm. Hj. Lamsari Pulungan) serta harta warisan dari saudara kandung Penggugat dan Tergugat-I yakni almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar kepada Tergugat-II sebagaimana didalilkannya, tentunya perlu dibuktikan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menyadari pokok sengketa dalam perkara ini adalah berkaitan dengan hubungan seorang ahli waris dengan ahli waris lainnya dan dengan pewaris terkait harta warisan dari orang tua Penggugat dan Tergugat-I (alm. H. Hasbullah Siregar dan juga alm. Hj. Lamsari Pulungan) serta harta warisan dari saudara kandung Penggugat dan Tergugat-I yakni almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang tidak menikah dan tidak memiliki keturunan atau ahli waris. Maka untuk menuntaskan pokok permasalahan dalam perkara ini, perlu dipertimbangkan secara seksama

Halaman 56 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



bagaimanakah sesungguhnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-I dan siapa saja yang menjadi ahli waris dari alm. H. Hasbullah Siregar dan juga alm. Hj. Lamsari Pulungan serta apa sajakah yang menjadi harta warisan orang tua Penggugat dan Tergugat-I (alm. H. Hasbullah Siregar dan juga alm. Hj. Lamsari Pulungan), demikian pula dengan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat-I dengan saudara kandung Penggugat dan Tergugat-I yakni almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar yang tidak menikah dan tidak memiliki keturunan atau ahli waris serta terhadap harta warisan almarhum Hj. Poppy Siti Arfah Siregar. Oleh karena dalam eksepsinya Tergugat-II juga memperlakukan hukum waris dimana dalam perkara warisan yang menjadi tugas dan wewenang Pengadilan Agama disebutkan berdasarkan Penjelasan Pasal 48 huruf b Undang-Undang R.I. Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagai berikut:

- Penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris;
- Penentuan mengenai harta peninggalan;
- Penentuan bagian-bagian ahli waris;
- Melaksanakan pembagian harta peninggalan;
- Penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris dan penentuan bagian-bagiannya;

dimana merujuk kepada peraturan-peraturan tersebut khusus perwarisan bagi yang beragama Islam sudah seharusnya diajukan di Pengadilan Agama sebagaimana disebutkan, sebagai berikut:

- Penyelesaian sengketa perwarisan ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat;
- Apabila penyelesaian sengketa sebagaimana pada (ayat 1) tidak berhasil sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau Pengadilan Agama Islam;
- Ketentuan Pasal 49 Undang-Undang R.I. Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama telah diubah dengan Undang-Undang R.I. Nomor 3 Tahun 2006 yang berbunyi sebagai berikut; Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang:
 - 1) Perkawinan;
 - 2) Waris;
 - 3) Wasiat Hibah;
 - 4) Wakaf;

Halaman 57 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt



- 5) Zakat;
- 6) Infaq;
- 7) Shadaqoh, dan;
- 8) Ekonomi Syariah;

maka tentunya yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu adalah bagaimanakah status ahli waris dan pewarisan untuk yang beragama Islam tersebut dalam relevansinya dengan ketentuan hukum acara perdata Indonesia;

Menimbang, bahwa hal tersebut dilakukan Majelis Hakim karena dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak. Pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak yang berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan sebagai Penggugat dan harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian pula sebaliknya apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. (Baca dan periksa M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, halaman 111);

Menimbang, bahwa mengacu kepada sifat hukum acara perdata Indonesia adalah bersifat sederhana, singkat dan biaya ringan, dengan demikian Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo. Dengan kata lain, diajukannya gugatan ini di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi adalah bertentangan dengan ketentuan-ketentuan kewenangan absolut Pengadilan. Oleh karena itu dalil eksepsi Tergugat-II tentang tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Tebing Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, dalil eksepsi Tergugat-II tentang hal ini dipandang beralasan menurut hukum. Oleh karena itu patut dan layak untuk diterima. Dengan demikian dalil eksepsi Tergugat-I dan Tergugat-II selainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat;



Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat-II dipandang beralasan menurut hukum dan diterima, maka pokok gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*) dan Penggugat harus dihukum membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan diajakannya perkara ini, sejumlah bunyi amar putusan ini nanti;

Memperhatikan, ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara RBg., Undang-Undang R.I., Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; Undang-Undang R.I., Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat-II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi tidak berwenang untuk mengadili perkara *aquo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.600.000,00 (empat juta enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022, oleh kami, Cut Canelia, S.H., M.M., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Sahala Pakpahan, S.H., dan Delima Mariaigo Simanjuntak, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor: 22/Pdt.G/2022/PN Tbt., tanggal 24 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 22 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nelson Robeth Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Penggugat prinsipal, Kuasa Tergugat-I, Kuasa Tergugat-II, Kuasa Turut Tergugat-II tanpa dihadiri Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Rahmat Sahala Pakpahan, S.H.

Cut Canelia, S.H., M.M.

Delima Mariaigo Simanjuntak, S.H.

Panitera Pengganti,

Nelson Robeth Saragih, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. ATK	:	Rp	75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp	3.505.000,00;
4. PNBP Relas	:	Rp	70.000,00;
5. Sumpah	:	Rp	100.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp	800.000,00;
7. Meterai.....	:	Rp	10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp	10.000,00; +
Jumlah	:	Rp	4.600.000,00;

(empat juta enam ratus rupiah)