



PUTUSAN
Nomor 917/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MARALA TINAMBUNAN, Jenis Kelamin: Perempuan, Umur: 56 Tahun,
Pekerjaan: Biarawati, Pimpinan Umum Kongregasi Susteran Fransiskanes Putri Hati Kudus Yesus dan Maria (FCJM), Warga Negara Indonesia, NIK : 12720763086600002, Agama : Katholik, Alamat : Jl. Viyata Yudha Susteran FCJM Kelurahan Setia Negara Kecamatan Siantar Sitalasari Kota Pematang Siantar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Johannes Juntar Lumban Gaol, S.H., R.M. Ardhi Arafah, S.H., dan Roland Sidabutar, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Kedai Merah Putih Lt. 2 Samping Balai Merah Putih TELKOM Pematang Siantar, Jl. Diponegoro Ujung, Pematang Siantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. AGUS SITEPU**, Lahir di Medan, Tanggal 18-08-1967, Warga Negara Indonesia, pemegang kartu Tanda Penduduk: 02.5011.180867.0002, Alamat : Jl. Setia Budi No. 21 Lingkungan IX, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alamsyah Hamdani, SH., Luqman Sulaiman, SH., Wahyu Indra, SH., masing-masing Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor advokat Alamsyah Hamdani & Rekan, beralamat di Jalan Sei Kapuas No. 23, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. MALEMTA** Istri dari Alm. Mbanu Sitepu, Warga Negara Indonesia, Alamat : Jl. Flamboyan Lingkungan II, Kelurahan

Halaman 1 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Satriawan Manao, SH., Santun Hutauruk, SH., M. Hum., dan Syamsul Hutauruk, SH., masing-masing Advokat pada kantor hukum Satriawan Manao, SH. & Rekan, beralamat di Jalan Pringgane No. 135-136, Dusun III Tumpatan Nobung, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2022, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. NOTARIS BELGIANA TANTI YOSEPHA HUTAPEA, S.H., Notaris / Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kota Medan, beralamat Kantor di Jl. K.H. Wahid Hasyim No.96 - A, Kel. Sei Sikambang D, Kec. Medan Petisah, Kota Medan. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT NUSANTARA BONA PASOGIT (BPR NBP) 20, Alamat : Jln. Besar Delitua – Medan No. 8, Kel. Deli Tua, Kecamatan Delitua, Kabupaten Deli Serdang, dalam hal ini memberika kuasanya kepada Rakarea Kresnata, SH., beralamat di Jalam Pales No. 27 P. Smalingkar Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MEDAN, Alamat : Jl. STM, Kel. Sitirejo II, Kec. Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Elsaria Tarigan, SH., MH., Husnen, Abdul Malik, SH., Hendra, Novie Syafrina Siahaan, SH., Chairunnisa Fitri Siregar, SH., dan Putri Nadhira, SH., masing-masing Aparatur Sipil Negara pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, beralamat di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, Jalan STM, Kel. Sitirejo II Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 611/SKu-12.71.MP.02/XII/2022, tanggal 16 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 2 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 21 Nopember 2022 dalam Register Nomor 917/Pdt.G/2022/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (legal standing).

Bahwa Penggugat adalah Pimpinan Umum Kongregasi Susteran Fransiskanes Putri Hati Kudus Yesus dan Maria disingkat FCJM beralamat di Jalan Viyata Yudha Susteran FCJM Kelurahan Setia Negara Kecamatan Siantar Sitalasari Kota Pematang Siantar sebagai PEMILIK SAH dari sebidang tanah persil yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kotamadya Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang) dan sekarang ini terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntutan Kota Medan.

II. KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT:

- Tergugat I Agus Sitepu adalah orang yang mengalihkan / menjual sebidang tanah seluas 425 M2 kepada Alm Mbantu Sitepu (Suami Tergugat II) yang merupakan bagian dari sebidang tanah seluas 1.754 M2 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Juni 2012 milik Penggugat ;
- Tergugat II adalah istri dari Mbantu Sitepu yang saat ini pemegang hak atas sebidang tanah Sertipikat No. 4444 seluas 425 M2 ;
- Turut Tergugat I adalah Notaris dan PPAT sebagai Pembuat Akta Jual Beli tanah terperkara seluas 425 M2 ;
- Turut Tergugat II adalah sebagai pemegang sertipikat tanah No 4444 seluas 425 M2 tanah terperkara yang dijadikan agunan hutang ;
- Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) adalah yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4444 atas nama Malemta Istri dari Alm. Mbantu Sitepu.

II. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN :

- Bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut (vide Pasal 1365 KUHPerdata) dan gugatan ini pernah dicabut dengan No. Register Perkara No. 642/Pdt.G/2022/PN MDN DAN No. 761/Pdt.G/2022/PN MDN karena suami Turut Tergugat I dan II meninggal Dunia berdasarkan Pemberitahuan relas panggilan sidang

Halaman 3 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022/PN Mdn



tanggal 24 Agustus 2022 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 30 Agustus 2022 dan kemudian dalam perkara **No. 761 Pdt.G/2022/PN MDN** dicabut untuk disempurnakan .

III. URAIAN DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa Kongregasi Susteran Putri Hati Kudus Yesus dan Maria (FCJM) ada memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 1.754 M2 (seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang), dan sekarang terletak di Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Ibu Lubis dan Bapak Sinuhaji;
 - sebelah selatan : Berbatas dengan Jalan Anggrek Raya ;
 - sebelah Barat : Berbatas dengan Alm. Bantu Sitepu ;
 - sebelah Utara : Berbatas dengan Tanah Bapak Yusup Sitepu, Bapak Karo-Karo, dan Yuli Sitepu ;
2. Bahwa sebidang tanah seluas 1.754. M2 diperoleh dari Tergugat I dan II (suami dari Malemta) bersama dengan ahli Waris Kumpul Sitepu dengan cara ganti rugi tanggal 25 Juni 2012 dihadapan Notaris / PPAT Gordon E Harianja, S.H. ;
3. Bahwa tanah seluas 1.754 M2 adalah milik Almarhum Kumpul Sitepu setelah ada sisa pembagian tanah miliknya kepada semua ahli warisnya termasuk Tergugat I, dan Suami Tergugat II Alm. Mbantu Sitepu pada tanggal 27-02-1982 dengan No.148/SK/3/1982 atas nama Agus Sitepu, No.155/SK/3/1982 atas nama Mbantu Sitepu, No. 150/SK/3/1982 atas nama Simson Sitepu, No.151/SK/3/1982 atas nama Kontan Br Sitepu, No.152/SK/3/1982 atas nama Kuat Sitepu, No.154/SK/3/1982 atas nama Senjata Sitepu dan No.149/SK/3/1982 atas nama Bengkel Sitepu ;
4. Seiring perjalanan waktu dan hidup yang sudah digariskan oleh yang Maha Kuasa yang tidak bisa dihalangi oleh siapapun, orang tua yang bernama Kumpul Sitepu meninggal dunia ;
5. Sehingga dengan demikian tanah milik Alm. Kumpul Sitepu seluas 1.754 M2 yang merupakan sisa tanah hasil pembagian dari anak-anaknya secara otomatis menjadi milik bersama ahli warisnya termasuk Tergugat I dan Tergugat II ;

Halaman 4 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



6. Kemudian pada tahun 2012 Tergugat I dan Tergugat II Bersama dengan saudara-saudarinya menyepakati bersama untuk menjual sebidang tanah milik Alm. Kumpul Sitepu tersebut kepada Penggugat, dihadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. pada tanggal 25 Juni 2012;
7. Bahwa sebelum Penggugat menyerahkan uang sebagai ganti rugi tanah seluas 1.754 M2, Tergugat ada menyampaikan kepada Penggugat bahwa luas tanah yang dijual kepada Penggugat luasnya 2.000 M2 akan tetapi setelah diadakan pengukuran ulang terhadap obyek yang akan dijual ternyata luasnya 1.754 M2 ;
8. Kemudian Penggugat menjadi pemilik tanah yang sah karena sudah mengganti rugi tanah seluas 1.754 M2 kepada Tergugat Tergugat pada tanggal 25 Juni 2012 dihadapan Notaris Gordon E Harianja, S.H. ;
9. Selanjutnya Penggugat membuat pagar pembatas yang terbuat dari atap seng disebelah timur sedangkan untuk batas Utara dan sebelah Barat sudah ada tembok pembatasnya secara permanen dan kemudian Penggugat pun mengusahainya dan berbagai macam tanaman seperti ubi, jagung, sayuran diusahai oleh Para Suster-Suster FCJM yang tinggal diseborang tanah seluas 1.754 M2 dan sebagian lagi dipergunakan untuk lahan parkir dan pemutaran kendaraan / mobil orang tua siswa-siswi yang bersekolah di TK, SD, SMP Swasta Asisi Medan sampai dengan sekarang ini dan sudah 12 tahun lamanya Penggugat menguasai dan mengusahai tanah tersebut ;
10. Setelah menguasai dan mengusahai tanah tersebut kemudian Penggugat bermaksud untuk membeli tanah persis yang menjadi batas tanah milik Penggugat seluas 1.754 M2. Pucuk dicinta ulam pun tiba Pemilik tanah bersedia untuk melepaskan tanahnya kepada Penggugat pada tanggal 30 Oktober 2018, Penggugat memberikan ganti rugi kepada Risma Rotua Situmeang terhadap tanahnya seluas 997 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 2959 dan perlu disampaikan bahwa asal-usul tanah seluas 997 M2 awalnya adalah milik dari orang tua Tergugat-Tergugat ;
11. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah seluas 997 M2 dari Risma Rotua Situmeang, maka luas tanah Penggugat menjadi bertambah dari luas tanah 1.754.M2 ditambah 997 M2 menjadi 2.751 M2, dan tanah 2754 M2 yang dibeli dahulu tanggal 25 Juni 2012 bentuk huruf L sekarang menjadi bentuk empat persegi panjang karena adanya penambahan luas 997 M2 ;

Halaman 5 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



12. Dikarenakan tanah seluas 997 M2 sudah menjadi milik dari Penggugat, maka selanjutnya Penggugat bermaksud mengurus tanah seluas 1.754 M2 untuk meningkatkan status kepemilikannya, Penggugat pun mengajukan permohonan pendaftaran tanah seluas 1.754 M2 kepada Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan proses administrasi pendaftaran berjalan dengan baik ;
13. Beberapa hari setelah Penggugat mengajukan pendaftaran tanahnya untuk disertipikatkan, Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, melalui petugas ukurnya datang mengukur obyek lahan tanah seluas 1.754 M2 yang terletak Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan ;
14. Penggugat merasa heran karena tanah seluas 1.754 M2 tidak diukur oleh Pihak BPN Kota Medan, padahal menurut Penggugat tanah seluas 1.754 M2 sudah diganti rugi oleh Penggugat kepada Para Tergugat pada tanggal 25 Juni 2012 dihadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H.;
15. Merasa kesal, Penggugat langsung berkeinginan mencari tau alasan mengapa Badan Pertanahan Nasional Kota Medan tidak mengukur keseluruhan tanah seluas 1.754 M2 yang dimohonkan oleh Penggugat dan oleh Turut Tergugat III BPN Kota Medan memberitahukan bahwa sebagian tanah dengan luas 425 M2 sudah bersertipikat a/n. Malemta (Tergugat II) Istri dari Alm. Mbanu Sitepu dan sertipikat tersebut berada pada Turut Tergugat II BPR Nusantara Bona Pasogit 20 ;
16. Ketika mengetahui informasi dari Pihak BPN Kota Medan tanah perkara sudah dijadikan Hak Tanggungan di BPR Nusantara Bona Pasogit 20, Penggugat pun segera mencari tau kebenaran informasinya kepada Pihak BPR dan ternyata diketahui Penggugat bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4444 a/n. Malemta (Tergugat II) Istri Mbanu Sitepu ada pada Turut Tergugat II sebagai jaminan hutang Tergugat II dan kemudian Penggugat memperoleh informasi bahwa Tergugat II tidak pernah menghunjuk tanah perkara sebagai Obyek Sertipikat Hak Milik No. 4444 sebagai jaminan hutangnya namun menghunjuk tanah yang diatasnya ada bangunan rumah disamping tanah perkara ;
17. Bahwa adapun tanah perkara seluas 425 M² milik Penggugat yang merupakan bagian dari luas tanah 1.754 M2 berbatas dengan :
 - sebelah Timur berbatas dengan Tanah Penggugat ,
 - sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Anggrek ,
 - sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mbanu Sitepu, dan

Halaman 6 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Utara berbatas dengan Tanah Yusuf Sitepu, Bapak Karo-Karo dan Yuli Sitepu ;
terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan ;
- 18. Mengetahui tanah seluas 425 M2 bagian dari tanah seluas 1.754 M2 milik Penggugat sudah bersertipikat, Penggugat pun mengalami kekecewaan yang sangat luar biasa hal ini dikarenakan tanah tersebut sudah diganti rugi kepada Tergugat-Tergugat tanggal 25 Juni 2012 dihadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. ;
- 19. Bahwa setelah mengetahui permasalahan adanya Sertipikat tanah No. 4444 diatas sebagian tanah Penggugat, maka Penggugat selaku pemilik tanah menemui dan berbicara dengan Notaris / PPAT Gordon E. Harianja, S.H., dari hasil pembicaraan dengan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. tidaklah mengetahui jika sebagian tanah yang sudah diganti rugi oleh Penggugat tanggal 25 Juni 2012, sudah bersertipikat dan Notaris Gordon E Harianja , SH menyampaikan kepada Penggugat bukanlah orang yang membuat akta jual-beli tanah seluas 425 M2 tetapi setelah dicari informasi, pembuat aktanya adalah Turut Tergugat I Notaris / PPAT Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H. Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kota Medan ;
- 20. Bahwa Tergugat I Agus Sitepu secara moral harus bertanggung jawab untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 4444 seluas 425 M2 kepada Penggugat pada saat Penggugat mengganti rugi tanah tanggal 25 Juni 2012 bukan sebaliknya mengalihkan kepemilikannya atau menjual kembali kepada Mbanu Sitepu Suami Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2012 dihadapan Turut Tergugat I Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H. yang selanjutnya dijadikan Hak Tanggungan tingkat pertama pada Turut Tergugat II PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 20 yang berkedudukan di Deli Tua Kabupaten Deli Serdang ;
- 21. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menemui Para Tergugat, bahkan melalui bantuan dari pihak Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan untuk dimediasi, namun Para Tergugat-Tergugat tidak memperdulikannya dan tidak memperlihatkan adanya itikad baik kepada Penggugat ;
- 22. Bahwa Tergugat I dan Almarhum Mbanu Sitepu Suami dari Tergugat II Malemta sesungguhnya secara jelas mengetahui dengan nyata

Halaman 7 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



keberadaan tanah yang diganti rugi oleh Penggugat seluas 1.754 M2 dimana tanah seluas 425 M2 adalah merupakan tanah yang dijual kepada Penggugat, tetapi dengan sengaja menutup-nutupi informasi tersebut kepada Penggugat ;

23. Bahwa dalam perkara ini Tergugat I Agus Sitepu jelas mempunyai niat tidak baik terhadap Penggugat dalam pelepasan Hak Tanah dihadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. pada tanggal 25 Juni 2012, Tergugat I seharusnya secara suka rela harus menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 4444 seluas 425 M2 kepada Penggugat karena tanah itu adalah bagian dari tanah seluas 1.754 M2 yang sudah diganti rugi berdasarkan akta tanggal 25 Juni 2012 akan tetapi Tergugat I malah mengalihkan tanah seluas 425 M2 kepada Alm. Mbanu Sitepu Suami Tergugat II Malemta tanggal 1 Desember 2014 dihadapan Turut Tergugat I Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H. ;
24. Demikian juga Perbuatan Almarhum Mbanu Sitepu Suami dari Tergugat II Malemta ternyata sudah mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4444 seluas 425 M2 bagian dari tanah seluas 1.754 M2 bukan lagi milik Tergugat I tetapi dengan sengaja melakukan jual-beli dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I yang kemudian dijadikan oleh Tergugat II Malemta sebagai jaminan hutangngnya kepada Turut Tergugat II Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 20 yang berkedudukan di Delitua Kabupaten Deli Serdang ;
25. Bahwa dengan demikian Perbuatan Tergugat I yang tidak menyerahkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4444 tanah terperkara dan menutup-nutupi kebenaran / informasi terhadap tanah seluas 425 M2 kepada Penggugat yang telah diganti rugi oleh Penggugat dihadapan Notaris Gordon E Harianja, S.H. adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
26. Bahwa kemudian dengan adanya perbuatan Tergugat I Agus Sitepu yang mengalihkan tanah seluas 425 M2 kepada Alm. Mbanu Sitepu suami Tergugat II yang merupakan bagian dari tanah seluas 1.754 M2 milik Penggugat yang dijadikan sebagai jaminan hutang di Bank Perkreditan Rakyat Bona Pasogit 20 (Turut Tergugat II) telah memenuhi unsur perbuatan melanggar hukum yang telah merugikan Penggugat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata ;

Halaman 8 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



27. Bahwa demikian juga Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kota Medan diduga tidak melaksanakan azas prinsip kehati-hatian dan adanya kelalaian dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4444 / Simpang Selayang, BPN Kota Medan BPN seharusnya melihat dan meneliti terlebih dahulu asal usul dan hak tanah ketika Sertipikat Hak Milik No. 4444 sudah diterbitkan dengan maksud dan tujuan agar Tergugat I tidak dapat mengalihkan lagi tanah seluas 425 M2 yang sudah dijual kepada Penggugat sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

28. Bahwa didalam praktik penegakan hukum Indonesia juga menganut azas sebagaimana yang tercantum dalam perkara *LINDENBAUM-COHEN*, Belanda tahun 1919 dimana terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dan untuk adanya sesuatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat macam kriteria diatas secara kumulatif melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria diatas secara alternatif berarti telah dipenuhi pula syarat adanya perbuatan melawan hukum ;

29. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana yang dijelaskan diatas, maka perbuatan Para Tergugat I dan II yang diduga telah dengan sengaja mengalihkan hak tanah milik Penggugat seluas 425 M2 dan membiarkan terjadinya Peralihan hak milik Penggugat kepada Malemta (Istri dari Mbanu Sitepu) adalah perbuatan melanggar hukum / melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka secara hukum pula Penggugat berhak menerima ganti rugi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng baik kerugian secara material maupun kerugian secara immateriil yaitu :

- Kerugian Materiil Bahwa Penggugat tidak dapat menguasai seutuhnya kepemilikan Surat tanah (Sertipikat Hak Milik No. 4444) yang dijadikan agunan hutang oleh Tergugat II terhitung dari sejak tahun 2015, yang seharusnya berada ditangan Penggugat.

Halaman 9 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Yang apabila diagunkan terhadap Badan usaha keuangan maka akan didapat uang pinjaman sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang jika dipergunakan untuk modal usaha akan mendapat keuntungan perbulan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) maka apabila dikali dengan 12 tahun sama dengan Rp. 120 .000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah) ;

- Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat adalah mengalami kegoncangan bathin yang menimbulkan keresahan Penggugat. Mengalami kerugian Immateriil, yang pada hakekatnya kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat tidak dapat dinilai secara pasti, tetapi Penggugat menaksirnya sekedar biaya pemulihan kegoncangan bathin tersebut sebanyak Rp1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) ;
30. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka dengan demikian sudah layak pula secara hukum menyatakan bahwa penerbitan surat-surat yang ditimbulkan oleh Tergugat I, II, dan Para Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 4444 a/n. Tergugat II Malemta Istri dari Alm. Mbanu Sitepu **tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat** ;
 31. Bahwa oleh karena peralihan hak atas objek perkara kepada Tergugat II adalah cacat hukum, maka secara hukum dan mutatis mutandis peralihan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;
 32. Bahwa untuk menghindari Tergugat II mengalihkan surat tanah kepada pihak lain dan juga agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa / sia-sia di kemudian hari, maka Penggugat memohon supaya Pengadilan Negeri Kota Medan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara ;
 33. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang autentik maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR, maka Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi ;
 34. Bahwa gugatan ini timbul sebagai akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat maka pantas dihukum untuk untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Halaman 10 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



35. Bahwa adalah patut menurut hukum Majelis Hakim menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan *a quo* dan menghukum Para Tergugat I, II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, apabila tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Medan sampai dengan dilaksanakannya penyerahan surat-surat yang menjadi objek perkara dan atas tuntutan ganti kerugian dimaksud kepada Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 1.754 M² (seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang, dan sekarang terletak di Jalan Angrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan, dengan batas sebagai berikut :
 - Disebelah Timur : Berbatas dengan tanah Ibu Lubis dan Bapak Sinuhaji
 - Disebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Angrek Raya
 - Disebelah Barat : Berbatas dengan Tanah Alm. Bantu Sitepu
 - Disebelah Utara : Berbatas dengan Tanah Bapak Yusup Sitepu, Bapak Karo-Karo, dan Yuli Sitepu

adalah milik Penggugat Kongregasi Susteran Putri Hati Kudus Yesus dan Maria (FCJM) ;

3. Menyatakan tanah terperkara seluas 425 M² yang terletak di Jalan Angrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan adalah Milik Penggugat Kongregasi Susteran Putri Hati Kudus dan Maria FCJM bagian dari tanah yang diganti rugi oleh Penggugat dihadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. tanggal 25 Juni 2012 ;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I Agus Sitepu yang mengalihkan tanah terperkara seluas ± 425 M² (8,70 M² x 56,80 M²) Sertipikat Hak Milik No. 4444 kepada Alm. Bantu Sitepu (Suami dari Malemta (Tergugat II)) pada tanggal 1 Desember 2014 dihadapan Turut Tergugat I Notaris / PPAT Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H. yang bukan haknya lagi adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum ;

Halaman 11 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



5. Menyatakan segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan Tergugat I dan II baik orang atau badan hukum yang mendapat hak, pemindahtanganan atau yang serupa dengan itu tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat terhadap sebidang tanah seluas 1.754 M2 yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Medan Selayang Kecamatan Medan Tuntungan adalah tidak sah dan cacat hukum ;
6. Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat III lalai dan tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian untuk menerbitkan suatu hak diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa-siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan objek perkara tanah seluas 425 M2 yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tembung Medan, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara yang sah untuk diserahkan kepada Penggugat sebidang tanah yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan dengan batas - batas sebagai berikut :
 - Disebelah Timur : Berbatas dengan Penggugat
 - Disebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Anggrek Raya
 - Disebelah Barat : Berbatas dengan tanah Alm. MBantu Sitepu
 - Disebelah Utara : Berbatas dengan Tanah Bapak Yusup Sitepu/, Bapak Karo Karo, dan Yuli Sitepu tanpa syarat apapun ;
8. Menghukum Tergugat I, II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus yaitu :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah) dan akan bertambah terus sampai Tergugat II menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 4444 a/n. Malemta kepada Penggugat secara baik dan terlepas dari segala beban ;
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas objek perkara (*conserveitoir beslaag*) ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan atau banding maupun kasasi ;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I-II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-

Halaman 12 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, apabila Para Tergugat tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai dilaksanakannya isi putusan perkara ini ;

12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini ;
13. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Oloan Silalahi, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah tidak dapat menghadap pada waktu dan tempat persidangan yang telah ditetapkan sehingga dipandang telah melepaskan haknya untuk membantah gugatan Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II, serta Turut Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Error in persona

Halaman 13 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 21 November 2022 sebagaimana telah diregistrasi dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara Nomor: 917/Pdt.G/2022/PN.Mdn keliru menjadikan Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Tergugat tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat karena jelas yang memiliki objek sengketa tersebut adalah Mbanu Sitepu atau disebut juga Bantu Sitepu;
- Bahwa tanah tersebut sudah dijual secara lisan dengan alm tuan Mbanu sitepu (abang Tergugat I) yang bentuknya berbeda yang dapat dibuktikan dari Akta Pembagian Sebagian Harta Warisan No 20 yang dibuat dihadapan Notaris Gordon E Harianja, S.H dengan penerbitan Sertifikat 4444 Seluas 425 m2;
- Dengan demikian patut menurut hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat;

DALAM KONVENS:

Dalam Pokok perkara:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa benar sebidang tanah seluas 1.754 M2 Penggugat memperolehnya dari Tergugat I dan II (suami dari Malemta) bersama dengan ahli waris Kumpul Sitepu dengan cara ganti rugi dihadapan Notaris/PPAT Gordon E Harianja pada tanggal 26 Juni 2012;
3. Bahwa selanjutnya Tergugat I memperoleh tanah seluas kurang lebih 1000 m2 persegi sesuai Akta Pembagian Sebahagian Harta Warisan Nomor 20 yang dibuat di hadapan Notaris Notaris/PPAT Gordon E Harianja sesuai gambar Situasi Tanah sangat berbeda dengan bentuk tanah Sertifikat Nomor 4444 atas nama Alm. Mbanu Sitepu;
4. Bahwa sebelum tanah tersebut dijual kepada alm Mbanu Sitepu sesuai gambar situasi tanah (berbentuk L) Tergugat I tidak mengetahui proses pengajuan tersebut dan tidak pernah mengajukan permohonan sertifikat karena setelah dijual secara lisan kepada abang Tergugat I yaitu alm Mbanu Sitepu (suami dari Tergugat II) bentuk pengurusan Sertifikat yang diajukan oleh Alm. Mbanu Sitepu tidak pernah Tergugat I ketahui;

Halaman 14 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn

Disclaimer

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



5. Bahwa seharusnya jika Sertifikat 4444 yang diajukan Suami Tergugat II terbit namun menggunakan data Tergugat I sudah seharusnya diterbitkan sesuai situasi tanah yang terlampir dalam Akta Pembagian Sebahagian Harta Warisan Nomor 20 bukan menyalahi peta situasi tanah yang semestinya yang sejak awal sudah ada gambarnya;
6. Bahwa Tergugat I dan almarhum Mbanu Sitepu serta para ahli waris sesungguhnya mengetahui tanah Penggugat diperoleh dari Tergugat I dan para ahli waris lainnya termasuk almarhum Mbanu Sitepu sudah menjual tanah tersebut kepada penggugat;
7. Bahwa Tergugat I sangat percaya dengan Alm Mbanu sitepu selaku abang karena tanah tersebut sudah dialihkan kepada alm, dan tidak seharusnya diterbitkan Sertifikat 4444 atas nama Tergugat I;
8. Bahwa tidak benar tuduhan Penggugat yang mengatakan Tergugat I memiliki niat tidak baik dari awal dalam Pelepasan Hak tanah dihadapan Notaris Gordon E.Harianja, S.H karena dari awal dalam Proses penerbitan tidak pernah Tergugat I memohonkan permohonan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;
9. Bahwa pada Faktanya Sertifikat tersebut yang sekarang dimiliki oleh Tergugat II yang berdiri pada tanah Penggugat tidak sesuai peta situasi tanah sebagaimana Akta Pembagian Sebahagian Harta Warisan Nomor 20 yang dibuat di hadapan Notaris Notaris/PPAT Gordon E Harianja;
10. Berdasarkan dalil yang dikemukakan diatas, sudah sewajarnya Pengadilan Negeri membebaskan Tergugat I dari tuntutan hukum yang diajukan Penggugat;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah milik Penggugat dibeli dari Ahli Waris Almarhum Kumpul Sitepu, dimana Ahli Waris Almarhum Kumpul Sitepu ada 7 (tujuh) orang yaitu:
 1. AGUS SITEPU
 2. MBANTU SITEPU
 3. SIMSON SITEPU

Halaman 15 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



4. KONTAN BR SITEPU
 5. KUAT SITEPU
 6. SENJATA SITEPU
 7. BENGKEL SITEPU
2. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat, hanya menggugat 2 (dua) orang ahli waris Almarhum Kumpul Sitepu (Tergugat I dan Tergugat II) sedangkan ahli waris lainnya tidak ditarik sebagai Tergugat, sehingga jelaslah Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, yang mana Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
 3. Bahwa Almarhum Mbanu Sitepu meninggalkan seorang istri (Malemta Tergugat II) dan 3 (tiga) orang anak, dan Penggugat didalam Gugatannya hanya menggugat Istri Almarhum Mbanu Sitepu (Malemta Tergugat II) sedangkan anak-anak nya Almarhum Mbanu Sitepu tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, sehingga jelaslah juga Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
 4. Bahwa dengan tidak di tariknya seluruh ahli waris Almarhum Kumpul Sitepu sebagai Tergugat, maka Perkara Aquo menjadi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), yang dapat mengakibatkan kerugian bagi Tergugat dalam menggunakan hak-hak pembelaannya terkait dengan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian berdasarkan hukum Gugatan Penggugat adalah Cacat Formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

II. GUGATAN PENGGUGAT SALAH OBJEK (ERROR IN OBJECTO)

1. Bahwa Tanah yang dibeli/diganti rugi oleh Penggugat dari Ahli Waris Almarhum Kumpul Sitepu adalah dengan alas hak berupa:
 - Surat No. 148/SK/3/1982 atas nama Agus Sitepu;
 - Surat No. 155/SK/3/1982 atas nama Mbanu Sitepu;
 - Surat No. 150/SK/3/1982 atas nama Simson Sitepu;
 - Surat No. 151/SK/3/1982 atas nama Kontan Br Sitepu;
 - Surat No. 152/SK/3/1982 atas nama Kuat Sitepu;
 - Surat No. 154/SK/3/1982 atas nama Senjata Sitepu;
 - Surat No. 149/SK/3/1982 atas nama Bengkel Sitepu;
2. Bahwa sedangkan tanah milik Tergugat II sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang, tanggal 24 April 2012, Seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi), tidak

Halaman 16 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



terdapat dalam akta jual beli yang didalilkan Penggugat tersebut, sehingga tanah milik Tergugat II tidak termasuk atau diluar bagian tanah Penggugat, oleh karena itu Gugatan Penggugat jelaslah salah objek (Error in Objecto);

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, oleh karena itu Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, agar berkenan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum kecuali dengan tegas ada diakui kebenarannya dan hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi selama mutatis-mutandis merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara, dengan demikian tidak perlu diulangi lagi;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan membeli sebidang tanah dari ahli waris Almarhum Kumpul Sitepu dengan alas hak sebagai berikut:
 - Surat No. 148/SK/3/1982 atas nama Agus Sitepu;
 - Surat No. 155/SK/3/1982 atas nama Mbanu Sitepu;
 - Surat No. 150/SK/3/1982 atas nama Simson Sitepu;
 - Surat No. 151/SK/3/1982 atas nama Kontan Br Sitepu;
 - Surat No. 152/SK/3/1982 atas nama Kuat Sitepu;
 - Surat No. 154/SK/3/1982 atas nama Senjata Sitepu;
 - Surat No. 149/SK/3/1982 atas nama Bengkel Sitepu;
3. Bahwa jelas tanah milik Tergugat II sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang, tanggal 24 April 2012, Seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) tidak termasuk yang dibeli oleh Penggugat, sehingga tanah milik Tergugat II adalah diluar dan tidak termasuk dalam bagian tanah yang didalilkan oleh Penggugat tersebut;
4. Bahwa Penggugat mendalilkan membeli tanah dari para ahli waris Almarhum Kumpul Sitepu pada tanggal 25 Juni 2012, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang, duluan terbit pada tanggal 24 April 2012, dan pada kenyataannya dalam Akta Jual Beli yang didalilkan Penggugat tersebut tidak termasuk Sertipikat Hak Milik No. 4444 disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut, sehingga jelaslah Tanah Milik Tergugat II bukan merupakan bagian dari tanah milik Penggugat tersebut;

Halaman 17 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



5. Bahwa Agus Sitepu (Tergugat I) menjual sebidang tanah seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) dalam sertipikat hak milik no. 4444 kepada Mbantu Sitepu (Suami dari Melemta Tergugat II) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 266/2014 Tanggal 01 Desember 2014 yang dibuat oleh Belgiana Tanti Yoshepha Hutapea, SH. Selaku PPAT, sehingga tanah tersebut diatas sah milik Almarhum Mbantu Sitepu (Suami dari Melemta Tergugat II), sehingga Tergugat II tidak benar ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan tidak benar menutup-nutupi perihal keberadaan sertipikat hak milik nomor 4444 tersebut;
6. Bahwa sertipikat hak milik no. 4444 beralih nama kepada Tergugat II (Malemta) istri Mbantu Sitepu berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal 07 Februari 2017 yang diketahui oleh Lurah Tanjung Selamat Nomor: 474.2/1129/II/2016 dan diketahui oleh Camat Medan Tuntungan Nomor: 474/28/SKAW/MTT/2017 tanggal 13 Februari 2017 dan Penyerahan Hak Waris Nomor 64 Tanggal 22 Desember 2017 yang dibuat oleh Henny Triana Barus, SH., Notaris di Kabuapten Deli Serdang, sehingga tanah tersebut diatas menjadi milik Malemta (Tergugat II), oleh karena itu Tergugat II bebas melakukan apa saja terhadap sertipikat hak milik nomor 4444 tersebut termasuk mengagunkan sertipikat hak milik nomor 4444 tersebut kepada bank;
7. Bahwa Tanah seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) (Panjang 56,40 Meter dan Lebar 7,5 Meter) sesuai dengan sertipikat hak milik no. 4444, tanggal 24 April 2012, yang terletak di Jalan Anggrek Raya, Keurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara; sehingga jelaslah tanah tersebut adalah milik daripada Tergugat II (Malemta), oleh karena itu tidak benarlah Penggugat dirugikan secara Materil dan Immateril;
8. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada poin 7 halaman 4 mengatakan bahwa Penggugat membeli tanah luasnya 2000 M2 (dua ribu meter persegi) akan tetapi setelah diukur ulang ternyata luasnya 1754 M2 (seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) dan bahwa setelah diukur ulang lagi oleh Kantor Pertanahan Kota Medan melalui Petugas Ukur yang dimohonkan Penggugat, ternyata tanah milik Penggugat tersebut tidak seluas 1754 M2 (seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) seperti yang dimohonkan Penggugat tersebut, oleh karena ada tanah seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) tidak termasuk bagian dalam tanah milik Penggugat, melainkan tanah seluas 425 M2 (empat ratus

Halaman 18 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



dua puluh lima meter persegi) adalah milik dari Tergugat II (Malemta), oleh karena itu ukuran sebenarnya tanah milik Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur karena sudah berulang-ulang kali salah dalam pengukurannya ditanah milik Penggugat tersebut;

9. Bahwa sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, pengukuran atas sebidang tanah yang diakui oleh undang-undang adalah pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan yang sah, sehingga jelaslah tanah seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut diluar daripada tanah milik Penggugat;
10. Bahwa tanah seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut sah secara hukum adalah milik Tergugat II (malemta), sehingga tidak beralasan hukum Penggugat menyuruh para Tergugat untuk mengosongkan tanah seluas 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut diatas;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon dalam peradilan yang baik, untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. **Tentang Kewenangan Kompetensi Absolute (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.)**
 - Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat halaman ke-9 butir ke 30 yang menyatakan :

Halaman 19 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



- “30. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka dengan demikian sudah layak pula secara hukum menyatakan bahwa penerbitan surat-surat yang ditimbulkan oleh Tergugat I, II, dan Para Turut Tergugat sehingga Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kota Medan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 4444 a/n Tergugat II Malemta Istri dari Alm. Mbantu Sitepu **tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat**”;
- Maka yang menjadi objek gugatan Penggugat tentang Penerbitan **Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang terdaftar atas nama Malemta**, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang berupa **Keputusan Tata Usaha Negara** yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (**Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**), sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan **Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

- Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tidak jelas dan tidak dapat menguraikan unsur Perbuatan Melawan Hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT III terhadap PENGGUGAT karena Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan Bidang Hak Milik No. 3689

Halaman 20 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



(Pemisahan diatas namanya sendiri) semula terdaftar atas nama **AGUS SITEPU**, yang kemudian beralih kepemilikannya melalui Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No: 266/2014, tanggal 01 Desember 2014 yang dibuat dihadapan BELGIANA TANTI YOSEPHA HUTAPEA, SH., selaku PPAT, beralih ke atas nama **BANTU SITEPU**;

Bahwa kemudian terhadap obyek perkara *a quo* telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Pewarisan berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 07 Februari 2017 yang diketahui oleh Lurah Tanjung Selamat Nomor : 474.2/1129/II/2016 dan diketahui oleh Camat Medan Tuntungan Nomor : 474/28/SKAW/MTT/2017 tanggal 13 Februari 2017 dan Penyerahan Hak Waris Nomor : 64, tanggal 22 Desember 2017, yang dibuat oleh HENNY TRIANI BARUS, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, beralih ke atas nama **MALEMTA**;

- Bahwa jika diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan PENGGUGAT pada prinsipnya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II;
- Bahwa seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II yang telah melakukan *onrechtmatige daad* (Perbuatan Melawan Hukum) terhadap PENGGUGAT;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan PENGGUGAT jelas adalah **Obscuur Libel** dan untuk mendukung argumen TURUT TERGUGAT III diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 21 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



3. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa atas obyek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Pewarisan berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 07 Februari 2017 yang diketahui oleh Lurah Tanjung Selamat Nomor : 474.2/1129/II/2016 dan diketahui oleh Camat Medan Tuntungan Nomor : 474/28/SKAW/MTT/2017 tanggal 13 Februari 2017 dan Penyerahan Hak Waris Nomor : 64, tanggal 22 Desember 2017, yang dibuat oleh HENNY TRIANA BARUS, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, beralih ke atas nama **MALEMTA**;
- Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 02377/2019, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 112/2019 tanggal 01 Maret 2019, yang dibuat oleh ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, S.H., M.Kn., selaku PPAT, pada Perusahaan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT NUSANTARA BONA PASOGIT 20, BERKEDUDUKAN DI DELI TUA, DELI SERDANG, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;
- Dengan demikian PENGGUGAT seharusnya mengikut sertakan **HENNY TRIANA BARUS, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang dan ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, S.H., M.Kn., selaku PPAT** sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) hal ini berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984** menyatakan : “Bahwa penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit”.

4. Tentang Gugatan Daluarsa

- Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Medan, Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang, terbit pada tanggal 24 April 2012, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan

Halaman 22 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



bidang Hak Milik No. 3689 (Pemisahan diatas namanya sendiri) No. 15379/2012 tanggal 12 April 2012, sesuai dengan Surat Ukur No. 03117/Simpang Selayang/2012 tanggal 17 April 2012, seluas 425 M2, Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama **MALEMTA**;

- Bahwa terhadap perkara a quo, pokok sengketanya yang diajukan PENGGUGAT tentang tuntutan hukum mengenai hak atas tanah maka terhadapnya berlaku ketentuan-ketentuan hukum mengenai lampau waktu /daluarsa (*verjaring*) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

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

- Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka sangat patut jika gugatan PENGGUGAT tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan PENGGUGAT terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi.

Halaman 23 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



3. Bahwa benar TURUT TERGUGAT III telah menerbitkan obyek perkara *aquo* Sertipikat Hak Milik No. 3689/Simpang Selayang, terbit tanggal 26 Mei 2011, yang semula terdaftar atas nama **AGUS SITEPU**, yang terletak di Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pemberian Hak atas Tanah yang dikuasai langsung oleh NEGARA berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 1131/HM/BPN.12.71/2011 tanggal 06 April 2011, No. Urut 2, PRONA Tahun Anggaran 2011, sesuai dengan Surat Ukur No. 2391/Simpang Selayang/2011 tanggal 02 Mei 2011, seluas 990 M²;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* terdapat catatan : "Tidak berlaku lagi karena Haknya sudah dibukukan sebagai Hak Atas Bidang Tanah Hasil Pemecahan Sempurna, yaitu Hak Milik No. 4443 dan 4444/Kelurahan Simpang Selayang;

4. Bahwa benar TURUT TERGUGAT III telah menerbitkan obyek perkara *aquo* Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang, terbit tanggal 24 April 2012, terdaftar atas nama **AGUS SITEPU**, yang terletak di Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan Hak Milik No. 3689 (Pemisahan diatas namanya sendiri), sesuai dengan Surat Ukur No. 03117/Simpang Selayang/2012 tanggal 17 April 2012, seluas 425 M², NIB. 02.01.11.05.05170;

Bahwa kemudian terhadap obyek perkara *a quo* telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Peralihan Hak karena Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 266/2014, tanggal 01 Desember 2014 yang dibuat dihadapan BELGIANA TANTI YOSEPHA HUTAPEA, SH., selaku PPAT, beralih ke atas nama **BANTU SITEPU**, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh ROHMAWATY S.S., SH., tanggal 16 Agustus 2018, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 24 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian terhadap obyek perkara *a quo* telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu Peralihan Hak karena Pewarisan berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 07 Februari 2017 yang diketahui oleh Lurah Tanjung Selamat Nomor : 474.2/1129/II/2016 dan diketahui oleh Camat Medan Tuntungan Nomor : 474/28/SKAW/MTT/2017 tanggal 13 Februari 2017 dan Penyerahan Hak Waris Nomor : 64, tanggal 22 Desember 2017, yang dibuat oleh HENNY TRIANA BARUS, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Deli Serdang, beralih ke atas nama **MALEMTA**, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut telah dilakukan Pengecekan Sertipikat oleh ROHMAWATY SARAGIH., SH., tanggal 27 Februari 2019, di Kantor Pertanahan Kota Medan sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* tersebut dibebani Hak Tanggungan Nomor 02377/2019, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 112/2019 tanggal 01 Maret 2019, yang dibuat oleh ROHMAWATY SONDANG SARAGIH, S.H., M.Kn., selaku PPAT, pada Perusahaan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT NUSANTARA BONA PASOGIT 20, BERKEDUDUKAN DI DELI TUA, DELI SERDANG, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 642/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 08 Agustus 2022";

Bahwa terhadap objek perkara *aquo* terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 761/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 22 September 2022";

Halaman 25 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap objek perkara aquo terdapat catatan Stempel: "Sedang dalam Perkara di Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 917/Pdt.G/2022/PN.Mdn tanggal 21 November 2022";

1. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti Penerbitan, Pencatatan Peralihan Hak, dan Pencatatan Perkara terhadap sertipikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TURUT TERGUGAT III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TURUT TERGUGAT III memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengemukakan tanggapannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat dan Tergugat II, Turut Tergugat III telah pula mengajukan Duplik sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Medan melalui Majelis Hakim dalam perkara ini telah pula menjatuhkan putusan selanya tertanggal 9 Mei 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, yaitu dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 26 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



MENGADILI

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat III Tentang Kompetensi Mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang mengadili perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing serta membebaskan pembuktian perkara ini kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Akta Notaris Gordon E. Harijanja, SH., Nomor 27 tanggal 27 Juni 2012 Tentang Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi, dari atas nama Kontan Beru Sitepu, baik untuk diri sendiri maupun selaku kuasa dari Senjata Sitepu, Simson Sitepu, Bengkel Sitepu, Fuad Sitepu, Mbantu Sitepu, Agus Sitepu, masing-masing selaku Ahli Waris dari Kumpul Sitepu dan Kinah Beru Sembiring kepada Avelina Simbolon, selaku kuasa dan bertindak atas nama Kongregasi Suster-suster Fransiskan Puteri Hati Kudus Yesus dan Maria (FCJM) terhadap sebidang tanah yang langsung dikuasai Negara seluas ± 1.754 m², yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang), Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Slmpang Selayang setempat dikenal sebagai Jalan Setia Budi, Lingkungan IX yang merupakan bagian dari tanah atas nama Kumpul Sitepu sesuai Surat Keterangan Tanah Nomor 2902/A/I/20, tanggal 23 Mei 1973, selanjutnya diberi tanda (Bukti P-1);
2. Gambar Situasi Tanah seluas 23.062,5 m², terletak di Kampung Tanjung Sari, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya diberi tanda (Bukti P-2);
3. Akta Notaris Gordon E. Harijanja, SH., Nomor 28 tanggal 17 Maret 2012, Tentang Surat Kuasa dari atas nama Senjata Sitepu, Simson Sitepu, Bengkel Sitepu, Fuad Sitepu, Mbantu Sitepu dan Agus Sitepu kepada atas nama Kontan Beru Sitepu khusus untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan kepada siapa saja yang bersedia membeinya, dengan harga serta syarat-syarat yang dipandang baik oleh pemberi kuasa termasuk kepada penerima kuasa sendiri atas sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara seluas ± 2.000 m², terletak di propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Selayang, setempat dikenal sebagai Jalan Setia Budi, Lingkungan IX sebagaimana

Halaman 27 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



diuraikan dalam Surat Keterangan Tanah Nomor 2901/A/I/20, tanggal 23 Mei 1973, selanjutnya diberi tanda (Bukti P-3);

4. Tanda Bukti Laport dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Resor Kota Besar Medan Nomor: STTLP/414/II/YAN.2.5/2022/SPKT/POLRESTABES MEDAN/POLDA SUMATERA UTARA, tanggal 6 Februari 2022, atas nama Pelapor Marala Tinambunan dan atas nama Terlapor Kontan Beru Sitepu, Dkk (Ahli Waris), selanjutnya disebut dengan (Bukti P-4);
5. Surat Keputusan/Pengangkatan dari Suore Francescane, Nomor 68/FCJM/SK/X/2022, tanggal 21 Oktober 2023, Perihal Pengangkatan/Peneguhan Dewan Pimpinan Baru Suster FCJM Indonesia Pematang Siantar, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-5);
6. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Medan yang ditujukan kepada Sdr. Malenta, Nomor UP.02.03/3223-12.71.100/VII/2021, tanggal 2 Juli 2021, Perihal Pemberitahuan Informasi, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-6);
7. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Medan yang ditujukan kepada Cornelia Silalahi qq. Kongregasi Suster Fransiskan Puteri Hati Kudus Yesus dan Maria, Nomor IP.02.02/3619-12.71.200/VII/2021, tanggal 30 Juli 2021, Perihal Informasi Berkas, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-7); SDA
8. Tanda Terima Dokumen dari Badan Pertanahan Kota Medan Nomor Berkas Permohonan 24560/2018, tanggal 5 April 2018, atas nama Pemohon Cornelia Silalahi, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-8A); SDA
9. Surat Perintah Setor dari Badan Pertanahan Kota Medan, Nomor Berkas Permohonan 24560/2018, tanggal 5 April 2018, atas nama Pemohon Cornelia Silalahi, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-8B); SDA
10. Gambar lokasi tanah perkara, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-9); FC
11. Akta Notaris Gordon Eliwon Harianja, SH., tentang Legasasi Pemisahan dan Pembahagian atas nama Kontak Beru Sitepu, Senjata Sitepu, Simson Sitepu, Bengkel Sitepu, Fuad Sitepu, Mbantu Sitepu, Agus Sitepu, masing-masing Ahli Waris dari Kumpul Sitepu dan Minah Beru Sembiring, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-10); FC
12. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Suster Marala Tinambunan, selanjutnya disebut dengan (Bukti P-11); FC

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas, selanjutnya telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya dan ternyata bukti surat (Bukti P-1), (Bukti P-2), (Bukti P-4), (Bukti P-5), (Bukti P-6), (Bukti P-7), (Bukti P-8A), (Bukti P-8B) adalah serupa Photo copy yang sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti

Halaman 28 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat (Bukti P-3), (Bukti P-9), (Bukti P-10), (Bukti P-11) berupa photo copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Saksi-saksi atas nama Obet Barus.

1. Saksi Obet Barus, berjanji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah objek perkara yang terletak di Jalan Angrek Raya Kel. Simpang Selayang Kec. Medan Tuntungan Kota Medan;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa adalah milik Penggugat karena Saksi pernah disuruh Penggugat untuk menimbun tanah tersebut sebanyak 400 dumtruk pada tahun 2014;
2. Saksi Gordon E Harianja, S.H., berjanji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah Notaris yang pernah membuat Akta Jual Beli antara Ahli waris Kumpul Sitepu dengan Pihak Penggugat Kongregasi Suster Suster Fransiskan Putri Hati Kudus Yesus dan Maria;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Tergugat I adalah anak dari Kumpul Sitepu dan Tergugat II adalah Istri dari Bantu Sitepu, Saksi mengenal ketika para ahli waris Kumpul Sitepu meminta Saksi untuk membuat surat pembagian Harta warisan dari Kumpul Sitepu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah warisan tersebut adalah dari orang tua mereka Kumpul Sitepu dan Saksi mengetahuinya karena Saksi yang membagikan warisan tersebut;
 - Bahwa tanah yang dijual ke Penggugat susteran Putri Hati Kudus ditawarkan 2000 m² dan ternyata setelah diukur seluas 1.745 m² sehingga sisa uang dikembalikan para ahli waris kepada Penggugat;
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Jalan Angrek Raya seluas 1.745 m² bentuknya huruf L;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Akta Notaris Gordon Eliwon Harianja tentang pembagian sebahagian harta warisan Nomor 20 tanggal 31 Maret 2009, selanjutnya diberi tanda (Bukti T I-1);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4444, tanggal 24 April 2012, atas nama Malemta, selanjutnya diberikan tanda (Bukti T I-2);

Halaman 29 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas, selanjutnya telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya dan ternyata bukti surat (Bukti T I-1) dan (Bukti T I-2) adalah berupa photo copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik No. 4444 / Kel. Simpang Selayang tanggal 24 April 2012 atas nama Malemta, selanjutnya diberi tanda (Bukti T II-1);
2. Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm. Bantu Sitepu pada tanggal 7 Februari 2011, selanjutnya diberi tanda (Bukti T II-2);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas, selanjutnya telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya dan ternyata bukti surat (Bukti T II-1) dan (Bukti T II-2) adalah berupa photo copy yang sesuai dengan bukti surat aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat III mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Buku Tanah Hak Milik No. 3689/Simpang Selayang, terbit tanggal 26 Mei 2011, yang berasal dari pemberian Hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara berdasarkan surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan No. 1131/HM/BPN.12.71/2011 tanggal 06 April 2011, No. Urut 2, seluas 90 M2, terdaftar atas nama Agus Sitepu, selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-1);
2. Buku Tanah Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang, terbit tanggal 24 April 2012, yang berasal dari pemecahan/pemisahan bidang hak milik No. 3689 (pemisahan diatas nama dirinya sendiri) berdasarkan permohonan pemecahan/pemisahan bidang No. 15379/2012 tanggal 12 April 2012, seluas 425 M2, terdaftar atas nama Malemta selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-2);
3. Surat Ukur No. 03117/Simpang Selayang/2012, tanggal 20 April 2012, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Simpang Selayang, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, seluas 425 M2, NIB. 02.01.1105.05170, Penunjukan dan Penetapan Batas oleh Agus Sitepu, selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-3);
4. Akta Notaris Gordon Eliwon Harianja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan No. 20, tanggal 31 Maret 2009 Tentang Pembagian Sebahagian Harta Warisan, selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-4);

Halaman 30 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



5. Akta Notaris Gordon Eliwon Harianja, Sarjana Hukum, Notaris di Medan No. 20 tanggal 26 September 2008, tentang pembagian sebahagian harta warisam, selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-5);
6. Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 31 Mei 2005, yang diperbuat dibawah tangan, disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kel. Simpang Selayang, dengan Register No. 474/147/0123/V/2005 tanggal 6 Desember 2005 dan di daftarkan pada Kantor Camat Medan Tuntungan dengan Register No. 474/127/SK-AW/MT/2005 tanggal 6 Desember 2005, selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-6);
7. Surat Keterangan Tanah No. 2902/A/I/20 tanggal 23 Mei 1973, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kab. Deli Serdang, terdaftar atas nama Kumpul Sitepu, seluas 23062,5 M2, atas bidang tanah yang terletak di Kampung Simpang Selayang Tanjung Sari, Kec. Sunggal, selanjutnya diberi tanda (Bukti TT III-7);

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas, selanjutnya telah dicocokkan dengan bukti surat aslinya dan ternyata bukti surat (Bukti TT III-1), (Bukti TT III-2), (Bukti TT III-3), (Bukti TT III-4), adalah serupa Photo copy yang sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat (Bukti TT III-5), (Bukti T III-6), (Bukti T III-7), (Bukti P-11) berupa photo copy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya di depan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Juli 2023 dan tanggal 15 September 2023 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya tanggal 25 Juli 2023;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Halaman 31 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



2. Tentang Gugatan Penggugat Salah Objek (Error In Objecto);

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Turut Tergugat III telah mengajukan eksepsi tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Tentang Kewenangan Kompetensi Absolute (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.);
2. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
3. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Tentang Gugatan Daluarsa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut di atas, selanjutnya Penggugat mengajukan tanggapannya sedangkan Tergugat pada gilirannya telah pula mengajukan tanggapannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada gilirannya Majelis akan memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Ad. 1. Tentang Gugatan Penggugat *Error In Persona*

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut di atas, Tergugat I mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat karena jelas yang memiliki objek sengketa tersebut adalah Mbantu Sitepu atau disebut juga Bantu Sitepu;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat dalam casus in concreto, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan ganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 4444 tanah terperkara dan menutup-nutupi kebenaran/informasi terhadap tanah seluas 425 m² kepada Penggugat dan telah mengalihkan tanah seluas 425 m² milik Penggugat kepada Alm. Mbantu Sitepu Suami Tergugat II Malemta tanggal 1 Desember 2014 di hadapan Turut Tergugat I Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan bahwa dalil gugatan sebagaimana tersebut di atas dipandang telah cukup menjadi dasar adanya hubungan hukum digugatnya Tergugat I dalam *casus in concreto*;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah benar bahwa yang memiliki objek sengketa tersebut adalah Mbantu Sitepu atau disebut juga Bantu Sitepu sehingga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, sesungguhnya sudah termasuk bantahan (*verweer*) yang diajukan Tergugat I, sehingga sepenuhnya tunduk pada hasil pembuktiannya kelak di depan persidangan perkara ini;

Halaman 32 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka secara yuridis eksepsi Tergugat I dinyatakan telah diajukan tidak sebagaimana dikehendaki Undang-undang sehingga dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4434 K/Pdt/1986, tanggal 20 Agustus 1988 dan Nomor 284 K/Pdt/1976, tanggal 12 Januari 1976);

Ad. 2. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap pokok alasan eksepsi tersebut di atas, Tergugat II mendalilkan bahwa dalam Gugatannya Penggugat, hanya menggugat 2 (dua) orang ahli waris Almarhum Kumpul Sitepu (Tergugat I dan Tergugat II) sedangkan ahli waris lainnya tidak ditarik sebagai Tergugat, sehingga jelaslah Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, yang mana Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan pada pertimbangan sebelumnya, dimana Penggugat telah mengajukan gugatan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak menyerahkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4444 tanah terperkara dan menutup-nutupi kebenaran / informasi terhadap tanah seluas 425 m² kepada Penggugat dan telah mengalihkan tanah seluas 425 m² milik Penggugat kepada Alm. Mbantu Sitepu Suami Tergugat II Malemta tanggal 1 Desember 2014 di hadapan Turut Tergugat I Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H., kemudian dijadikan jaminan hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat II. Selanjutnya Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kota Medan diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melaksanakan azas prinsip kehati-hatian dan adanya kelalaian dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang;

Menimbang, bahwa dengan demikian digugatnya Tergugat I dan Tergugat II dalam kasus in concreto adalah bukan dalam kapasitasnya bertindak mewakili materi perbuatan hukum dari seluruh ahli waris Alm. Kumpul Sitepu, melainkan karena perbuatannya yang telah menerima pengalihan dan menjadikannya sebagai jaminan hutang kepada Turut Tergugat II yang menurut Penggugat perbuatan Tergugat II a quo dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap posita sedemikian dalam praktek peradilan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk kemudian diperiksa dan diputus di Pengadilan Negeri Medan;

Halaman 33 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap pokok eksepsi Tergugat II dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Ad. 3. Tentang Gugatan Penggugat Salah Objek (*Error In Objecto*);

Menimbang, bahwa terhadap pokok alasan eksepsi tersebut di atas, Tergugat II mendalilkan bahwa tanah milik Tergugat II sesuai Sertipikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang, tanggal 24 April 2012, Seluas 425 m² (empat ratus dua puluh lima meter persegi), tidak terdapat dalam akta jual beli yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, sehingga tanah milik Tergugat II tidak termasuk atau diluar bagian tanah Penggugat, oleh karena itu Gugatan Penggugat jelaslah salah objek (*Error in Objecto*);

Menimbang, bahwa memperhatikan alasan eksepsi Tergugat II tersebut di atas, secara yuridis sudah termasuk pada bantahan (*verweer*) yang diajukan Tergugat terhadap gugatan Penggugat. Apakah kemudian tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang, tanggal 24 April 2012, Seluas 425 m² adalah termasuk pada tanah objek perkara yang didalilkan Penggugat, tentunya tunduk pada hasil pembuktiannya kelak di depan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok eksepsi Tergugat II a quo dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Ad. 4. Tentang Kewenangan Kompetensi *Absolute* (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.);

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi tersebut di atas, selanjutnya Pengadilan Negeri Medan cq Majelis Hakim dalam perkara ini telah memutuskan berdasarkan Putusan Sela, tanggal 9 Mei 2023 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang pada pokoknya dengan amar putusan menolak eksepsi Tergugat III tentang kompetensi mengadili dan menyatakan Pengadilan Negeri Medan berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan mengambilalih Putusan Sela a quo maka terhadap pokok eksepsi Turut Tergugat III dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Ad. 5. Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap pokok alasan eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat III mendalilkan bahwa jika diteliti secara cermat, substansi gugatan yang diajukan Penggugat pada prinsipnya adalah tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Halaman 34 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyebutkan bahwa tanah objek sengketa sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang merupakan tanah milik Penggugat, sehingga perbuatan Turut Tergugat III yang telah melakukan pengukuran dan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan azas prinsip kehati-hatian dan adanya kelalaian dalam proses penerbitannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut di atas secara yuridis menunjukkan hubungan hukum (*causalitas*) terhadap timbulnya kerugian pada diri Penggugat, sedangkan terbukti atau tidaknya dalil tersebut sesungguhnya tunduk pada hasil pembuktiannya kelak di depan persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap pokok eksepsi Turut Tergugat III dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Ad. 6. Tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang, bahwa terhadap pokok alasan eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat III mendalilkan bahwa terhadap tanah objek perkara *a quo* dibebani Hak Tanggungan Nomor 02377/2019, Peringkat I (Pertama) berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 112/2019 tanggal 01 Maret 2019, yang dibuat oleh Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., M.Kn., selaku PPAT, pada Perusahaan Terbatas PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Bona Pasogit 20, berkedudukan di Deli Tua, Deli Serdang, telah sesuai dengan Pasal 6, Pasal 12, Pasal 14 dan Pasal 20 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 jo. Pasal 44 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 114 s/d Pasal 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutsertakan Henny Triana Barus, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang dan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., M.Kn., selaku PPAT sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan: "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit";

Halaman 35 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat secara essensialitas merupakan bentuk tuntutan ganti kerugian sebagai akibat yang timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga objek gugatan Penggugat lebih ditujukan terhadap fakta materi perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam hubungannya dengan timbulnya ganti kerugian pada diri Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak diikutsertakannya Henny Triana Barus, SH., Notaris di Kabupaten Deli Serdang dan Rohmawaty Sondang Saragih, S.H., M.Kn., selaku PPAT sebagai pihak dalam perkara *a quo*, secara yuridis tidak mengakibatkan gugatan Penggugat Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap eksepsi Turut Tergugat III dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Ad. 7. Tentang Gugatan Daluarsa

Menimbang, bahwa terhadap pokok alasan eksepsi tersebut di atas, Turut Tergugat III mendalilkan bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Medan, Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang, terbit pada tanggal 24 April 2012, yang berasal dari Pemecahan/Pemisahan bidang Hak Milik No. 3689 (Pemisahan diatas namanya sendiri) No. 15379/2012 tanggal 12 April 2012, sesuai dengan Surat Ukur No. 03117/Simpang Selayang/2012 tanggal 17 April 2012, seluas 425 M2, Jalan Angrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, terdaftar atas nama Malemta *in casu* melebihi waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat *a quo* berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga gugatan Pengugat daluarsa;

Menimbang, bahwa memperhatikan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah terkait tuntutan ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dasar gugatan Penggugat *a quo*, maka gugatan Penggugat secara yuridis tidak tunduk pada lembaga daluarsa;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap pokok eksepsi Turut Tergugat III dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat III ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai tuntutan ganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang tidak menyerahkan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 4444 tanah terperkara dan menutup-nutupi kebenaran / informasi terhadap tanah seluas 425 M² kepada Penggugat dan telah mengalihkan tanah seluas 425 M² milik Penggugat kepada Alm. Mbanu Sitepu Suami Tergugat II Malemta tanggal 1 Desember 2014 dihadapan Turut Tergugat I Notaris Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H., kemudian dijadikan jaminan hutang Tergugat II kepada Turut Tergugat II. Selanjutnya Turut Tergugat III Badan Pertanahan Nasional Kota Medan diduga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melaksanakan azas prinsip kehati-hatian dan adanya kelalaian dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4444/Simpang Selayang;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Penggugat sepanjang terhadap dalil hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang dan mendalilkan bahwa gambar Situasi Tanah yang dijual secara lisan kepada alm Mbanu Sitepu sangat berbeda dengan bentuk tanah Sertifikat Nomor 4444 atas nama Alm. Mbanu Sitepu karena Penggugat tidak mengetahui pengurusan Sertifikat yang diajukan oleh Alm. Mbanu Sitepu *a quo*;
- Bahwa Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyebutkan bahwa Agus Sitepu (Tergugat I) menjual sebidang tanah seluas 425 m² (empat ratus dua puluh lima meter persegi) dalam sertipikat hak milik No. 4444 kepada Mbanu Sitepu (Suami dari Melemta/Tergugat II) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 266/2014 Tanggal 01 Desember 2014 yang dibuat oleh Belgiana Tanti Yoshepha Hutapea, SH. Selaku PPAT, sehingga tanah tersebut diatas sah milik Almarhum Mbanu Sitepu (Suami dari Melemta Tergugat II), selanjutnya sertipikat hak milik no. 4444 beralih nama kepada Tergugat II (Malemta) istri Mbanu Sitepu berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Tanggal 07 Februari 2017, sehingga tanah sesuai

Halaman 37 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Sertipikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang, tanggal 24 April 2012, Seluas 425 m² (empat ratus dua puluh lima meter persegi) tidak termasuk yang dibeli oleh Penggugat, sehingga tanah milik Tergugat II adalah diluar dan tidak termasuk dalam bagian tanah yang didalilkan oleh Penggugat tersebut;

- Bahwa Turut Tergugat III membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyebutkan bahwa penerbitan, pencatatan peralihan hak, dan pencatatan perkara terhadap sertifikat Hak Milik No. 4444, Kel. Simpang Selayang telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dengan cara ganti rugi kepada ahli waris Kumpul Sitepu, seluas ± 1.754 m² yang terletak di Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan;
- Bahwa di atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari ahli waris Kumpul Sitepu a quo selanjutnya terdapat luas areal tanah seluas 425 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta;
- Bahwa Malemta in casu Istri alm Mbanu Sitepu selanjutnya telah mengagunkan Sertifikat Nomor 4444/Simpang Selayang kepada Turut Tergugat II sebagai jaminan hutangnya;
- Bahwa tanah obek perkara selanjutnya dikuasai dan diusahai oleh Penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah terkait hak kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan, seluas 425 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta;

Menimbang, bahwa memperhatikan pokok sengketa para pihak yang berperkara tersebut di atas dan oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg., Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah seluas 1.754 m² yang diperoleh secara ganti rugi kepada Para Tergugat, serta pemilik dari tanah seluas 997 m²

Halaman 38 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



dengan Sertipikat Hak Milik No. 2959 yang diperoleh secara ganti rugi kepada Risma Rotua Situmeang dan pada saat hendak didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan terdapat tanah seluas 425 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta in casu Tergugat II yang merupakan Istri dari Alm. Mbanstu Sitepu;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis akan memberikan pertimbangannya apakah tanah seluas 425 m² atas nama Malemta berada di dalam 2.751 m² luas tanah yang dibeli Penggugat a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis telah melakukan persidangan setempat di atas tanah objek sengketa dengan dihadiri oleh para pihak yang berperkara yang secara *feitelijke* dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa luas tanah sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang berada di dalam luas tanah yang didalilkan milik Penggugat yang telah dibeli dari seluruh Ahli Waris Kumpul Sitepu;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I bahwa tanah yang disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang letaknya berbeda dan berada di samping tanah milik Alm. Kumpul Sitepu yang sudah dijual dengan ganti rugi kepada pihak Penggugat dan;
- Bahwa menurut keterangan Turut Tergugat III bahwa tanah objek sengketa terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang, sedangkan batas dan luas tanah didasarkan pada penunjukan yang dilakukan Tergugat II;
- Bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan setempat terhadap tanah objek perkara tersebut di atas dapat dilihat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang pada pokoknya menunjukkan fakta bahwa tanah objek sengketa sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta berada di dalam luas tanah yang didalilkan milik Penggugat seluas ± 1.754 m² yang telah diganti rugi kepada Ahli Waris Kumpul Sitepu;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis akan memberikan pertimbangannya terkait riwayat tanah objek sengketa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti P-1) jo (Bukti P-2) dan dikaitkan dengan keterangan Saksi Gordon E. Harianja, SH, selanjutnya dapat disimpulkan bahwa terdapat peralihan hak sebidang tanah yang langsung dikuasai Negara seluas ± 1.754 m², yang terletak di Propinsi Sumatera Utara,

Halaman 39 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Kotamadya Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang), Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Simpang Selayang, setempat dikenal sebagai Jalan Setia Budi, Lingkungan IX yang merupakan bagian dari tanah atas nama Kumpul Sitepu sesuai Surat Keterangan Tanah Nomor 2902/A/I/20, tanggal 23 Mei 1973, yaitu antara seluruh ahli waris dari Kumpul Sitepu dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada alat bukti tersebut di atas, maka terhadap dalil hak kepemilikan Penggugat terhadap tanah seluas $\pm 1.754 \text{ m}^2$, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang), Kecamatan Medan Tuntungan, Kelurahan Simpang Selayang, setempat dikenal sebagai Jalan Setia Budi, Lingkungan IX, dinyatakan telah terbukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas selanjutnya telah diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta in casu tanah objek sengketa dalam casus in concreto;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti T II-1) / (Bukti TT III-2) dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta seluas 425 m^2 adalah berasal dari (Pemecahan) Sertifikat Hak Milik Nomor 3689 atas nama Agus Sitepu;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3689 Atas nama Agus Sitepu seluas 990 m^2 selanjutnya habis terbagi ke atas namanya sendiri menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 4443/Simpang Selayang m^2 atas nama Agus Sitepu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti TT III-1) dan (Bukti TT III-2) jo (Bukti P-2)/(Bukti TT III-7) selanjutnya dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu berasal dari sebahagian tanah sebagaimana disebut dalam Surat Keterangan Tanah No. 2902/A/I/20 tanggal 23 Mei 1973, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kab. Deli Serdang, terdaftar atas nama Kumpul Sitepu, seluas $23.062,5 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa sekarang Majelis akan memberikan pertimbangannya apakah kemudian tanah objek sengketa sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang merupakan

Halaman 40 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



tanah yang merupakan warisan dan milik dari Agus Sitepu dan bukan termasuk pada tanah yang telah dijual Ahli Waris Kumpul Sitepu kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keterangan Tergugat I bahwa tanah objek sengketa yang diganti rugi Abang Tergugat I in casu Mbanu Sitepu (suami Malemta) kepada Adiknya in casu Agus Sitepu adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Setifikat Hak Milik Nomor 4443/Simpang Selayang dan bukan lokasi tanah seluas 425 m² sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang. Hal ini bersesuaian dengan keterangan Saksi atas nama Gordon E. Harianja, SH., selaku Notaris yang membuat Akta jual beli tanah a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan tanggapan Tergugat II bahwa tanah seluas 425 m² (empat ratus dua puluh lima meter persegi) berada di luar dan tidak termasuk bagian dalam 1.754 m² tanah milik Penggugat, melainkan milik dari Tergugat II (Malemta);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Turut Tergugat III bahwa letak dan batas-batas tanah sebagaimana disebut dalam Sertifikat Nomor 4444/Simpang Selayang adalah diukur berdasarkan penunjukan yang dilakukan oleh Pemohon hak atas nama Malemta sehingga sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Lapangan terhadap tanah objek sengketa selanjutnya secara *feitelijke* tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta berada di dalam luas areal tanah ± 1.754 m² yang didalilkan telah dibeli Penggugat dari Ahli Waris Kumpul Sitepu termasuk Agus Sitepu;

Menimbang, bahwa memperhatikan luas tanah setelah dilakukan pengukuran terhadap tanah yang didalilkan telah dibeli Penggugat dari Ahli Waris Kumpul Sitepu yaitu seluas ± 1.754 (leter L), sehingga dikaitkan dengan waktu dan keabsahan dari perolehan hak atas tanah a quo dibandingkan dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu yang kemudian dipecah menjadi ke atas namanya sendiri menjadi Serfikat Hak Milik Nomor 4443/Simpang Selayang dan 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta;

Menimbang, bahwa jikapun memperhatikan waktu penjualan tanah objek sengketa antara yang dilakukan oleh seluruh Ahli Waris Kumpul Sitepu dengan penjualan yang dilakukan Agus Sitepu, maka seyogianya luas tanah yang dijual seluruh ahli waris Kumpul Sitepu kepada Penggugat tidak lagi

Halaman 41 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencakup luas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis tidak dapat melihat lokasi terkait asal usul perolehan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu sebelum dipecah menjadi ke atas namanya sendiri Nomor 4443/Simpang Selayang dan 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis telah terdapat bentuk kesalahan pengukuran atau penentuan batas atau penunjukan objek tanah pada saat penerbitan Sertifikat Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu yang kemudian dipecah menjadi ke atas namanya sendiri Nomor 4443/Simpang Selayang dan 4444/Simpang Selayang;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (vide Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata). Iktikad baik pada suatu perjanjian berarti kejujuran. Artinya dalam melaksanakan perjanjian, penjual harus memiliki kejujuran untuk dapat memberikan gambaran dan pemahaman lebih kepada pembeli tentang objek yang akan dijual;

Menimbang, bahwa Penggugat telah memiliki iktikad baik dalam membeli sebidang tanah seluas 1.754. m² yang diperoleh dari Tergugat I dan II (suami dari Malemta) bersama dengan ahli Waris Kumpul Sitepu dengan cara ganti rugi tanggal 25 Juni 2012 dihadapan Notaris/PPAT Gordon E Harianja, S.H;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan saudara-saudarinya selaku ahli waris dari Kumpul Sitepu menyepakati bersama untuk menjual sebidang tanah milik Alm. Kumpul Sitepu tersebut kepada Penggugat, dihadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. pada tanggal 25 Juni 2012 dan hal tersebut sudah merupakan bagian dari kesepakatan pembagian harga warisan dari orang tua mereka Alm. Kumpul Sitepu, sehingga seyogianya penerbitan Sertifikat Hak Milik yang ditimbulkan kemudian tidak lagi mencakup areal tanah yang telah dijual oleh seluruh Ahli Waris Kumpul Sitepu a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap Penggugat selaku Penjual yang beritikad baik sehingga harus diberikan perlindungan. Hal ini bersesuaian dengan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang termuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 dalam butir ke-IX yang dirumuskan bahwa:

Halaman 42 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (Objek jual beli tanah):
2. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak:

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) gugatan Penggugat dinyatakan berdasarkan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 4 (empat) yang menuntut agar menyatakan perbuatan Tergugat I Agus Sitepu yang mengalihkan tanah terperkara seluas ± 425 M2 (8,70 M2 x 56,80 M2) Sertipikat Hak Milik No. 4444 kepada Alm. Bantu Sitepu (Suami dari Malemta (Tergugat II)) pada tanggal 1 Desember 2014 dihadapan Turut Tergugat I Notaris / PPAAT Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H. yang bukan haknya lagi adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum, serta petitum angka 5 (lima) yang menuntut agar menyatakan segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan Tergugat I dan II baik orang atau badan hukum yang mendapat hak, pemindahtanganan atau yang serupa dengan itu tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat terhadap sebidang tanah seluas 1.754 m² yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Medan Selayang Kecamatan Medan Tuntungan adalah tidak sah dan cacat hukum, dinyatakan beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang menuntut agar menyatakan perbuatan Turut Tergugat III lalai dan tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian untuk menerbitkan suatu hak diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa dengan mengambilalih bentuk pertimbangan sebelumnya, dimana Penggugat telah melakukan pembelian areal tanah seluas ± 1.754 m² yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang) dari seluruh Ahli Waris Kumpul Setepu, yaitu pada tanggal 25 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sebelumnya pada tanggal 26 Mei 2011 telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu, selanjutnya dipecah ke atas namanya sendiri Nomor 4443/Simpang Selayang dan Nomor 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta;

Halaman 43 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu (eks Bukti TT III-1), dimana secara *feitelijke* luas areal tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu adalah berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara in casu bagian dari luas areal tanah sebagaimana dimaksud dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: 2902/A//20,- tanggal 23 Mei 1973 atas nama Kumpul Sitepu seluas 23.062,5 m²;

Menimbang, bahwa dengan demikian pada saat melakukan jual beli terhadap tanah seluas ± 1.754,5 m² sesungguhnya Tergugat I Agus Sitepu selaku Ahli Waris dari Kumpul Sitepu diduga telah mengetahui dan menyadari dengan sesungguhnya bahwa bahagian dari tanah yang dijual seluruh Ahli Waris Kumpul Sitepu kepada Penggugat pada tanggal 25 Juni 2012 adalah juga melingkupi tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 25 Juni 2012. Demikian pula pada saat dilakukan pemisahan/pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang ke atas nama Agus Sitepu (eks SHM Nomor 4443/Simpang Selayang) dan atas nama Malemta (eks SHM Nomor 4444/Simpang Selayang);

Menimbang, bahwa terlepas pada pertimbangan terkait fakta bahwa bahagian tanah dari Ahli Waris atas nama Agus Sitepu seluas 996,20 m² adalah juga termasuk pada bagian tanah yang telah dijual seluruh ahli waris Kumpul Sitepu kepada Penggugat, namun setidaknya para Ahli Waris Kumpul Sitepu telah mengetahui bahwa di atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat a quo adalah termasuk pada bahagian tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu;

Menimbang, bahwa dengan demikian kesalahan penunjukan objek tanah adalah tidak terlepas pada permasalahan yang terjadi pada Tergugat I dan Tergugat II pada saat menetapkan atau menunjukan tanah objek seluruh Ahli Waris Kumpul Sitepu, sehingga dalam casus in casu kepada Penggugat dipandang sebagai pembeli beriktik baik dan harus dilindungi oleh Undang-undang;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa terhadap penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4443/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu dan 4444/Simpang Selayang atas nama Malemta sebagaimana tanah objek sengketa dikarenakan Turut Tergugat III yang lalai dan tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian untuk menerbitkan suatu hak diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 44 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti T I-1) berupa Foto Copy Akte Notaris Nomor 20 tanggal 31 Maret 2009, yang pada pokoknya menetapkan bahwa seluruh Ahli Waris dari Kumpul Sitepu telah memberikan sebidang tanah seluas 996,20 m² yang merupakan bagian dari tanah sebagaimana disebut dalam Surat Keterangan Tanah Nomor: 2902/A/I/20,- tanggal 23 Mei 1973 atas nama Kumpul Sitepu seluas 23.062,5 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti T III-4) berupa Akte Notaris Nomor 20 tanggal 31 Maret 2009, yang pada pokoknya menetapkan bahwa bagian dari tanah peninggalan Almarhum Kumpul Sitepu dan Nonya Minah Beru Sembiring sebidang tanah seluas 1.000 m² diberikan kepada Ahli Waris atas nama Agus Sitepu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti T III-5) berupa Foto Copy Akte Notaris Nomor 20 tanggal 26 September 2008, pada pokoknya menerapkan bahwa para Ahli Waris dari Almarhum Kumpul Sitepu dan Nyonya Minah Beru Sembiring telah melepaskan haknya atas sebidang tanah seluas 3.375 m² kepada Ahli Waris atas nama Senjata Sitepu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat (Bukti P-1)/Bukti TT III-4) dapat disimpulkan bahwa seluruh ahli waris dari Kumpul Sitepu telah melakukan pelepasan dengan ganti rugi atas sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh Negara seluas kurang lebih 1.754 m² di Provinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan (dahulu masih dalam wilayah Kebupaen Deli Serdang) ke atas nama Kongregasi Suster-suster Fransiskan Puteri Puteri Hati Kudus Yesus dan Maria (FCJM) pada tanggal 25 Juni 2012 sesuai Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Gordon E. Harianja, SH;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19A Ayat (1) jo Pasal 19 A Ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa Pemasangan tanda batas dilakukan oleh pemohon setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas dan Persetujuan Pemilik yang berbatasan;

Menimbang, bahwa namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 19 A Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang

Halaman 45 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pemasangan tanda batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pemeliharannya menjadi tanggung jawab Pemohon;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah cukup dipertimbangkan sebelumnya, dimana bahwa tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Setifikat Hak Milik Nomor 4444/Simpang Selayang merupakan pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 3689/Simpang Selayang atas nama Agus Sitepu, tanggal 26 Mei 2011;

Menimbang, bahwa dengan demikian pada saat dilakukan jual beli objek tanah antara Penggugat dengan Ahlii Waris Kumpul Sitepu, sesungguhnya Penggugat belum menjadi pihak pemilik batas tanah dari penerbitan Sertifikat Nomor 3689/Simpang Selayang a quo;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang menuntut agar menyatakan Perbuatan Turut Tergugat III lalai dan tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian untuk menerbitkan suatu hak diatas tanah milik Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, secara yuridis tidak terbukti menurut hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan dinyatakannya tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, maka terhadap petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat yang pada pokoknya menuntut agar menghukum Para Tergugat atau siapa-siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan objek perkara tanah seluas 425 m² yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tembung Medan, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara yang sah untuk diserahkan kepada Penggugat sebidang tanah yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan, dinyatakan berdasarkan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat tentang ganti rugi;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya antara lain Penggugat mendalilkan bahwa kerugian Materiil bahwa Penggugat tidak dapat menguasai seutuhnya kepemilikan Surat tanah (Sertipikat Hak Milik No. 4444) yang dijadikan agunan hutang oleh Tergugat II terhitung dari sejak tahun 2015, yang seharusnya berada ditangan Penggugat. Yang apabila diagunkan

Halaman 46 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



terhadap Badan Usaha Keuangan maka akan didapat uang pinjaman sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang jika dipergunakan untuk modal usaha akan mendapat keuntungan perbulan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) maka apabila dikali dengan 12 tahun sama dengan Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah), sedangkan Kerugian Immateriil yang dialami Penggugat adalah mengalami kegoncangan bathin yang menimbulkan keresahan Penggugat. Mengalami kerugian Immateriil, yang pada hakekatnya kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat tidak dapat dinilai secara pasti, tetapi Penggugat menaksirnya sekedar biaya pemulihan kegoncangan bathin tersebut sebanyak Rp1.000.000.000,- (satu milliar Rupiah);

Menimbang, bahwa menurut Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan, pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah. Bila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada jawab jinawab para pihak yang berperkara, serta dikaitkan dengan hasil pemeriksaan persidangan setempat terhadap tanah objek perkara, dimana secara *feitelijke* Penggugat menguasai tanah objek sengketa sejak terjadinya jual beli dengan Ahli Waris Kumpul Sitepu;

Menimbang, bahwa selanjutnya sepanjang pemeriksaan perkara ini Penggugat telah tidak dapat membuktikan kerugian sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya, sehingga secara yuridis terhadap tuntutan ganti kerugian a quo dinyatakan tidak terbukti menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait petitum angka 9 (Sembilan) yang menuntut agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas objek perkara (*conserveitoir beslaag*), tidak dapat dikabulkan dengan pertimbangan bahwa sepanjang pemeriksaan perkara ini telah tidak dilakukan penyitaan atas tanah objek perkara, sehingga tuntutan tentang pernyataan sah dan berharga sita jaminan atas tanah objek perkara dinyatakan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang tuntutan menjalankan putusan secara serta merta akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang sangat bersifat eksepsional sebagai mana

Halaman 47 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa karena syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR/191 RBg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tersebut tidak terpenuhi dalam perkara *a quo*, oleh karenanya tidak ada relevansinya untuk dikabulkan oleh. Dengan demikian petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terkait petitum angka 11 (sebelas) yang menuntut agar menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I-II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, apabila Para Tergugat tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan sampai dilaksanakannya isi putusan perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam angka 35 posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa adalah patut menurut hukum Majelis Hakim menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan *a quo* dan menghukum Para Tergugat I, II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, apabila tidak mematuhi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Medan sampai dengan dilaksanakannya penyerahan surat-surat yang menjadi objek perkara dan atas tuntutan ganti kerugian dimaksud kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta-fakta yang terungkap di depan di depan persidangan, baik berdasarkan jawab jinawab kedua belah pihak, alat bukti dan persidangan setempat di atas tanah objek sengketa, dimana secara *feitelijke* tanah objek sengketa adalah dikuasai oleh pihak Penggugat, sehingga dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat terkait tuntutan uang paksa (*dwangsom*) *a quo* dinyatakan tidak lagi berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 11 (sebelas) tentang tuntutan uang paksa (*dwangsom*) dinyatakan telah tidak terbukti menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan disebutkan bahwa Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riel bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum pasti (vide Yurisprodensi Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976);

Halaman 48 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan memberikan pertimbangannya terhadap petitum angka 12 (dua belas) yang menuntut agar menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;

Menimbang, bahwa secara yuridis Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak dan terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan sendirinya bersifat mengikat bagi para pihak yang terkait didalamnya untuk patuh dan taat pada putusan tersebut. Apa yang diputus oleh Hakim dianggap benar dan pihak-pihak wajib mematuhi putusan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian seyogianya Penggugat tidak perlu mencantumkan lagi dalam petitum gugatannya agar menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini sehingga dianggap berlebihan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap petitum angka 12 (dua belas) gugatan Penggugat dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan dalam putusan ini dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap gugatan Penggugat ditolak sebahagian dan menolak gugatannya Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugaan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak kalah dan dihukum untuk membayar biaya dan ongkos-ongkos perkara secara tanggung renteng yang besarnya sebagaimana amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 BW dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 1.754 m² (seribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara

Halaman 49 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Kota Medan (dahulu masih dalam wilayah Kabupaten Deli Serdang), dan sekarang terletak di Jalan Anggrek Raya, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan, dengan batas sebagai berikut :

- Disebelah Timur : Berbatas dengan tanah Ibu Lubis dan Bapak Sinuhaji
- Disebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Anggrek Raya
- Disebelah Barat : Berbatas dengan Tanah Alm. Bantu Sitepu
- Disebelah Utara : Berbatas dengan Tanah Bapak Yusup Sitepu, Bapak Karo-Karo, dan Yuli Sitepu;

adalah milik Penggugat Kongregasi Susteran Putri Hati Kudus Yesus dan Maria (FCJM);

3. Menyatakan tanah terperkara seluas 425 m² yang terletak di Jalan Angrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan adalah Milik Penggugat Kongregasi Susteran Putri Hati Kudus dan Maria FCJM bagian dari tanah yang diganti rugi oleh Penggugat di hadapan Notaris Gordon E. Harianja, S.H. tanggal 25 Juni 2012;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I Agus Sitepu yang mengalihkan tanah terperkara seluas ± 425 M2 (8,70 M2 x 56,80 M2) Sertipikat Hak Milik No. 4444 kepada Alm. Bantu Sitepu (Suami dari Malemta (Tergugat II)) pada tanggal 1 Desember 2014 dihadapan Turut Tergugat I Notaris / PPAT Belgiana Tanti Yosepha Hutapea, S.H. yang bukan haknya lagi adalah merupakan perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan segala surat-surat yang timbul akibat perbuatan Tergugat I dan II baik orang atau badan hukum yang mendapat hak, pemindahtanganan atau yang serupa dengan itu tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat terhadap sebidang tanah seluas 1.754 m² yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Medan Selayang Kecamatan Medan Tuntungan adalah tidak sah dan cacat hukum ;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa-siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan objek perkara tanah seluas 425 M2 yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang Selayang Kecamatan Medan Tembung Medan, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara yang sah untuk diserahkan kepada Penggugat sebidang tanah yang terletak di Jalan Anggrek Raya Kelurahan Simpang

Halaman 50 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selayang Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan dengan batas -
batas sebagai berikut :

- Disebelah Timur : Berbatas dengan Penggugat
 - Disebelah Selatan : Berbatas dengan Jalan Anggrek Raya
 - Desebelah Barat : Berbatas dengan tanah Alm. MBantu Sitepu
 - Disebelah Utara: Berbatas dengan Tanah Bapak Yusup Sitepu/,
Bapak Karo Karo, dan Yuli Sitepu tanpa syarat apapun ;
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar semua ongkos dan biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp4.999.000,00 (empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 19 September 2023, oleh kami, M. Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sayed Tarmizi, S.H., M.H. dan Eti Astuti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 26 September 2023, oleh Kami M. Yusafrihardi Girsang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sayed Tarmizi, S.H., M.H. dan Nurmiati, SH., masing-masing selaku Hakim Anggota dan dengan dihadiri oleh Sumardy S, SH., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sayed Tarmizi, S.H., M.H.

M. Y. Girsang, S.H., M.H.

Nurmiati, SH.

Panitera Pengganti,

Sumardy S, SH.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Redaksi	Rp10.000,00
3. Materai	Rp10.000,00
4. Proses.....	Rp150.000,00
5. Persidangan Setempat	Rp960.000,00
6. Panggilan	<u>Rp3.839.000,00</u>

Jumlah Rp4.999.000,00

(empat juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah).

Halaman 51 dari 51 Putusan Perkara Perdata Gugatan Nomor 917/Pdt.G/2022PN Mdn

Disclaimer

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