



PUTUSAN

Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tolmok Pusuk, Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Baringin, 13 September 1979, Warga Negara : Indonesia, Agama : Kristen, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Raharja Gg. Sehati LK. VII, Kel. Tanjung Sari, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara (dahulu) dan sekarang beralamat di Jl. Flamboyan Raya, Gg. Setia Budi No. 12, Kel. Tanjung Sari, Kec. Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP)/ NIK : 1271211309790005, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1) **Mangapul Marbun, S.H., M.H., dan 2). Olda Harianja, S.H., 3). Sumarlin Mardimpos Marbun, S.H.**, untuk sementara masing-masing poin 2 dan 3 beralamat pada **KANTOR HUKUM MANGAPUL MARBUN, S.H.,M.H. & PARTNERS**, berkantor di Jl. Kesatria No.13/Gaperta, Medan Helvetia 20125, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2022 (Terlampir), yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Register Nomor : 807/Hkm.00/XI 2022, tanggal 11 Nopember 2022, Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **Rusman Sinaga**, Laki-laki, Umur : ± 62 Tahun, Warga Negara : Indonesia, Agama : Kristen, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Cemara, Jalan Haji Anif, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Mardiana Boru Barasa**, Perempuan, Umur : ± 30 Tahun, Warga Negara : Indonesia, Agama : Kristen, Pekerjaan : Petani,

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Desa Sinderung, Aornakan I, Kec. Pergetteng
Getteng Sengkut, Kabupaten Pakpak Barat, Provinsi
Sumatera Utara, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 21 November 2022 dalam Register Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun alasan-alasan hukum Penggugat untuk mengajukan Gugatan ini adalah hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 02 November 2016 **TUAN ERIKSON LAST MEI SIMAMORA** sebagai Pihak Pertama telah melakukan **Penglepasan Hak Atas Tanah dan Ganti Rugi** kepada **TOLMOK PUSUK** (Pihak Kedua), sebagaimana SURAT PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI No. 3.361/L-LA/XI/2016 tertanggal 02 November 2016 yang di Legalisasi Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang ;
2. Bahwa Tanah yang dilepaskan dengan Ganti Rugi oleh Tuan ERIKSON LAST MEI SIMAMORA yang disetujui Istrinya Ny. TEDDY ARITONANG kepada TOLMOK PUSUK (Pihak Kedua) berukuran 5 M × 15 M (Lima meter dikali lima belas meter) atau seluas ± 75 M² (Tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas -batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yusman Gea ± 15 M (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Haji Anif ± 5 M

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret ± 5 M

yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, maka Jual Beli antara **ERIKSON LAST MEI SIMAMORA** (Pihak Pertama) dengan TOLMOK PUSUK (Pihak Kedua) berdasarkan LEGALISASI SURAT PENGLEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI No. 3.361/L-LA/XI/2016 tertanggal 02 November 2016 yang di Legalisasi Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, maka telah berdasar sebagai pemilik satu-satunya

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

TOLMOK PUSUK/PENGGUGAT, dan surat Pengelepasan Hak Atas Tanah Dan Ganti Rugi tersebut telah berkekuatan sebagai alat bukti sempurna sah dan berharga, oleh karenanya beralasan hukum Penggugat Memohon Kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bidang tanah/Satu Unit bangunan rumah Permanen diatasnya objek perkara menurut hukum sebagai pemilik sah adalah Penggugat ;

3. Bahwa berdasarkan Pengelepasan Hak Atas Tanah dan Ganti Rugi oleh Pihak Pertama pada Pihak Kedua, dan selanjutnya Pihak Kedua TOLMOK PUSUK atas Hak Miliknya tersebut melakukan pembangunan Satu Unit Bangunan Rumah permanen berukuran $\pm 5 \text{ M} \times 9,40 \text{ M}$ atau seluas $\pm 47 \text{ M}^2$ di atas Tanah yang dibeli tersebut sebagaimana disebutkan pada poin 1 dan 2 diatas sekitar pertengahan Bulan Nopember 2016 dengan biaya sendiri dan rumah tersebut telah selesai dibangun akhir Bulan Pebruari 2017 oleh TOLMOK PUSUK, selanjutnya TOLMOK PUSUK (Penggugat) telah bertempat tinggal menetap di dalam rumah yang dibangun tersebut sampai akhir Bulan April 2019 ;

4. Bahwa pada akhir Bulan April 2019 TOLMOK PUSUK (PENGGUGAT) berangkat berjualan kain Bekas dengan salah satu temannya (kawannya) ke Pekan Baru selama ± 3 (tiga) bulan sampai akhir bulan Juli 2019, sehingga menutup/mengunci Rumah miliknya tersebut di atas dengan keadaan baik dan kosong, bahwa pada bulan Juli akhir 2019 TOLMOK PUSUK (Penggugat) pulang dari Pekan Baru ke Medan dan langsung menuju ke rumah tempat tinggal yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, rumah miliknya tersebut sudah direnovasi pada bagian depan/teras dan kunci rumah telah diganti, sehingga Penggugat/TOLMOK PUSUK tidak dapat masuk lagi ke dalam rumah miliknya tersebut ;

5. Bahwa Penggugat/TOLMOK PUSUK berusaha mencari informasi pada tetangga siapa yang menguasai dan melakukan Renovasi Rumah milik Penggugat, dan dari informasi tetangga atau orang yang dapat dipercaya menyatakan yang menguasai /melakukan Renovasi bagian depan/teras dan mengganti kunci rumah milik Penggugat adalah yang bernama RUSMAN SINAGA/Tergugat, selanjutnya TOLMOK PUSUK/Penggugat langsung mencari dan menghubungi RUSMAN SINAGA/Tergugat ke rumahnya, apakah benar RUSMAN SINAGA yang menguasai dan melakukan Renovasi rumah milik Penggugat tersebut, bahwa RUSMAN SINAGA telah mengakui pada Penggugat yang menguasai/melakukan renovasi bagian depan/teras

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



milik Penggugat tersebut adalah Tergugat I, dengan beralasan menguasai dan melakukan Renovasi Rumah milik Penggugat karena sudah dibeli atau sudah dilakukan transaksi Jual beli antara MARDIANA BORU BARASA/Tergugat II (sebagai penjual) dengan RUSMAN SINAGA/Tergugat I (sebagai pembeli) dengan tanda bukti transaksi jual beli berupa kuitansi Surat Pernyataan Menjual Rumah pada tanggal 29 Mei 2019, bahwa tanah dan satu unit bangunan rumah permanen yang diuraikan tersebut pada poin 2 dan 3 di atas **selanjutnya disebut sebagai objek perkara ;**

6. Bahwa segala sesuatu tindakan dari Tergugat I yang melakukan Renovasi Rumah Milik Penggugat/atau siapa saja atas objek perkara tanpa persetujuan Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum, maka segala akibat dan konsekuensi hukum yang ditimbulkan tindakan Tergugat I tidak menjadi tanggung jawab dari Penggugat, maka Tergugat I tidak berhak meminta sesuatu apaun pengembalian kerugian materil maupun yang lainnya terhadap Penggugat, oleh karenanya beralasan Penggugat Memohon Kepada Majelis Hakim untuk menyatakan segala sesuatu akibat tindakan Tergugat adalah konsekuensi Perbuatan melawan hukum ;

7. Bahwa tindakan transaksi Jual Beli Tanah dan satu Unit bangunan rumah permanen diatasnya yang dilakukan antara RUSMAN SINAGA (Pembeli) sebagai Tergugat I dengan MARDIANA BORU BARASA (Penjual) sebagai Tergugat II atas milik PENGUGAT/TOLMOK PUSUK yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang-Sumatera Utara dengan batas-batas sebagaimana yang tersebut pada poin 2 (dua) di atas, bahwa bukti transaksi jual beli antara RUSMAN SINAGA (Pembeli)/TERGUGAT I dengan MARDIANA BARASA (Penjual)/Tergugat II adalah berupa kuitansi Surat Pernyataan Menjual Rumah pada tanggal 29 Mei 2019 tanpa persetujuan Penggugat, sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT baik materil dan moril, maka perbuatan Tergugat I, II telah melanggar hukum/Perbuatan melawan Hukum ;

8. Bahwa kuitansi Surat pernyataan Menjual Rumah tanggal 29 Mei 2019 antara MARDIANA BORU BARASA dengan RUSMAN SINAGA atas objek perkara tidak berdasar hukum, maka tindakan Tergugat I dan tergugat II telah bertentangan dengan hukum / melanggar hukum Perbuatan melawan hukum) sehingga jual beli tersebut tidak mengikat serta tidak memiliki kekuatan pembuktian, oleh karenanya jual beli antara RUSMAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SINAGA/Tergugat I dengan Tergugat II atas objek perkara dalam perkara a quo dengan sendirinya batal demi hukum;

9. Bahwa atas tindakan Tergugat I dan tergugat II yang melakukan transaksi jual beli atas objek perkara milik Penggugat tanggal 29 Mei 2019 dengan melawan hukum patut Penggugat berprasangka/mendunga pada Tergugat I yang telah menguasai, dan merenovasi bangunan rumah objek perkara berlangsung lebih kurang \pm 3 Tahun sampai sekarang dimungkinkan Tergugat I melakukan penerbitan alas hak atas tanah/rumah objek perkara, atau siapa saja yang mendapat alas hak dari padanya atau surat-surat sejenisnya baik yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Instansi yang berwenang lainnya berdasarkan permohonan Tergugat/atau siapa saja yang tidak diketahui /tanpa persetujuan Penggugat telah bertentangan dengan hukum/ cacat hukum dengan sendirinya batal demi hukum, oleh karenanya tidak memiliki kekuatan mengikat dan pembuktian dalam perkara a quo ;

10. Bahwa apabila Tergugat atau siapa saja menimbulkan Alas Hak atas objek perkar milik Penggugat tanpa persetujuan penggugat baik melalui Badan Pertanahan Nasional atau Instansi berwenang lainnya atau surat-surat lain sejenisnya telah bertentangan dengan hukum, maka dengan sendirinya batal demi hukum, oleh karenanya beralasan Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Badan/Instansi yang berwenang lainnya pembatalan surat-surat tersebut adalah sebagai hukum dalam perkara a quo ;

11. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas objek perkara tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemilik adalah bertentangan dengan hukum/ melanggar hukum, maka menurut hukum Tergugat I, atau siapa saja yang menguasai, merenovasi atau dalam bentuk apapun objek perkara berkewajiban untuk mengembalikannya secara baik seperti keadaan semula kepada Penggugat tanpa sesuatu syarat telah beralasan hukum, maka beralasan Penggugat Memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek perkara/menyewa dari siapa saja untuk mengosongkan rumah objek perkara setelah Putusan berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo ;

12. Bahwa setelah transaksi jual beli tanah/rumah objek perkara a quo dilakukan Tergugat I, dengan Tergugat II, selanjutnya Tergugat I telah

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



melakukan tindakan menguasai fisik atas tanah dan satu unit rumah permanen di atasnya dan merenovasi/merubah kunci rumah objek perkara milik Penggugat sebagaimana dengan batas-batas disebutkan pada poin 2 (dua) di atas dan yang berada/terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang-Sumatera Utara tanpa persetujuan Penggugat sejak Bulan Mei 2019 sampai sekarang atau siapa saja yang menguasainya atau yang mendapat hak dari padanya tanpa persetujuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad) sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1365 yang menyatakan:

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

Bahwa berdasarkan rumusan perbuatan melawan hukum yang diatur pada ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdara**, seseorang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.

Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, dalam perkara ini Tergugat I telah menguasai atas tanah dan satu unit rumah diatasnya ata siapa saja atas objek perkara milik Penggugat sejak lebih kurang bulan Mei 2019 dan yang mana perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas-jelas sangat merugikan Penggugat yang tidak dapat menempati objek perkara tersebut, dan Penggugat menjadi menyewa rumah orang lain untuk tempat tinggal di Medan, maka akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II secara fakta Penggugat mengalami kerugian materil, oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II berkewajiban/dihukum untuk mengganti kerugian Materil yang dapat diperinci sebagai berikut :

a. Kerugian Materil :

- Bahwa jika ditaksir sewa rumah objek perkara a quo selama ± 3 tahun terhitung Bulan Mei 2019 sampai 31 Desember 2022 bila dikontrakkan /disewakan Penggugat setiap tahun lebih kurang seharga Rp. 8 .000.000,-(delapan juta rupiah) jika dikalikan $3 \times 8.000.000. = \text{RP. } 24.000.000,-$ (dua puluh empat juta rupiah) sewa selama 3 (tiga) tahun;

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat penguasaan Tergugat rumah milik Penggugat yang menjadi objek perkara sejak bulan Mei 2019 sampai sekarang 2022, sehingga Penggugat mengontrak rumah sejak awal Bulan Agustus 2019 sampai 2022 di Kota Medan yang mana rumah sewa/kontrakan sudah berjalan \pm 3 Tahun, untuk setiap tahun sewa rumah yang sudah dikontrak Penggugat Rp. 8.500.000, (delapan juta lima ratus ribu rupiah), maka jika dikalikan $3 \times 8.500.000,- = \text{Rp. } 25.500.000,-$ (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) selama \pm 3 tahun sebagai kerugian Penggugat yang diakibatkan tindakan Tergugat menguasai rumah milik Penggugat dalam perkara a quo, maka Tergugat menurut hukum melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat berkewajiban/dihukum untuk mengganti kerugian materil tersebut bagi Penggugat yaitu : $3 \times 8.500.000,- = \text{Rp. } 25.500.000,-$ (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) selama \pm 3 tahun ;
- Bahwa akibat tindakan Tergugat I dengan Tergugat II melakukan transaksi jual objek perkara tanggal 29 Mei 2019, dan selanjutnya Tergugat I telah menguasai tanah dan bangunan rumah milik Penggugat dalam perkara a quo, sehingga Penggugat mengeluarkan biaya-biaya untuk mengajukan Gugatan yaitu : berupa biaya Operasional Pengacara, dan biaya mendaftarkan Gugatan perkara a quo untuk pengembalian objek perkara pada Penggugat lebih kurang = Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah), maka menurut hukum tindakan Tergugat tersebut telah nyata merugikan Penggugat dengan demikian tindakan Tergugat I, II dapat dikualifisir sebagai perbuatan melanggar hukum, oleh karenanya Tergugat berkewajiban untuk dihukum membayar penggantian kerugian materil dengan nilai mata uang bagi Penggugat sebesar yang telah diperinci di atas ;

b. Kerugian Immateril :

Bahwa akibat tindakan Tergugat I, II melakukan transaksi jual beli tanggal 29 Mei 2019 atas tanah dan bangunan rumah objek perkara a quo atas milik Penggugat, sehingga mengakibatkan Penggugat merasa terhina dan malu dilingkungan tetangga komplek tanah/rumah perkara a quo begitu juga bagi keluarga, maka tindakan Tergugat tersebut telah bertentangan dengan hukum dan kepatutan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata/BW menyatakan : **“sesuatu sebab adalah terlarang. Jika sebab itu dilarang oleh undang-undang**

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”

oleh karenanya Tergugat berkewajiban/dihukum untuk mengganti biaya pemulihan nama baik dan harkat martabat Penggugat secara nilai uang/materi sejumlah = Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa kedua kerugian materil dan moril yang diderita/dialami Penggugat di atas dapat diakumulasikan keseluruhannya sebagai berikut ;

- Sewa rumah objek perkara a quo milik Penggugat selama ± 3 (tiga) tahun terhitung bulan Mei 2020 sampai 31 Desember 2022 @ Tahun Rp. 8.000.000,- maka jika dikalikan 3 x 8.000.000,-= Rp. 24.000.000,-
- Kontrakan rumah yang disewa Penggugat untuk tempat tinggal Penggugat di Kota Medan @ tahun Rp. 8.500.000, jika dikalikan 3 x 8.500.000,- ----- = Rp.25.500.000,-
- Biaya operasional Pengacara selama dalam proses perkara a quo di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dan biaya mendaftarkan gugatan pengembalian objek perkara a quo milik Penggugat -----
= Rp. 17.000.000,-

Jumlah kerugian materil = Rp. 66.500.000,-

Jumlah kerugian moril = Rp.100.000.000,-

T o t a l kerugian yang dialami Penggugat yang harus dibayar dengan nilai uang secara tunai oleh Tergugat

I, II kepada Penggugat ----- = Rp.166.500.000,-

13. Bahwa segala sesuatu atas tindakan yang dilakukan Tergugat I atau siapa saja atas objek perkara sejak 29 Mei 2019 sampai sekarang yang berupa transaksi jual beli, dan menguasai fisik atas tanah dan satu unit bangunan rumah permanen di atasnya serta merenovasi bagian teras depan rumah, merubah kunci rumah objek perkara a quo atas milik Penggugat yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara tanpa persetujuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum Tergugat I atau siapa saja berkewajiban/dihukum untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah/bangunan rumah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara bagi Penggugat dengan keadaan baik tanpa sesuatu syarat apapun setelah putusan berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo ;

14. Bahwa apabila ada pihak ketiga/orang lain yang mendapat hak atau menguasai atau melakukan tindakan-tindakan sewa-menyewa atas objek perkara yang menguasai/menerbitkan alas hak dan surat-surat atas objek perkara a quo yang tidak diketahui atau tidak mendapat persetujuan Penggugat adalah bertentangan dengan hukum yang merugikan Penggugat, maka tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, dan konsekuensi perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain/ Penggugat dapat dituntut pertanggung jawaban berupa pengosongan/pengembalian tanah/rumah objek perkara pada pihak ketiga atau orang lain dengan keadaan baik seperti keadaan semula dalam perkara a quo menurut hukum adalah sah ;

15. Bahwa apabila Tergugat I atau orang lain yang menguasai objek perkara tidak mematuhi/melaksanakan putusan hukum yang sudah berkekuatan hukum tetap untuk mengosongkan dan mengembalikan objek perkara a quo dengan keadaan baik kepada Penggugat, maka Tergugat laau orang lain patut dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan sebesar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) dalam perkara ini ;

16. Bahwa apabila Tergugat I /siapa saja atau dengan cara apapun yang menguasai objek perkara milik Penggugat tidak mengembalikan /mengosongkan tanah/bangunan rumah objek perkara a quo kepada Penggugat secara suka rela setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap, maka beralasan menurut hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk melakukan Eksekusi riel atas objek perkara dengan menggunakan alat kekuasaan Negara menurut hukum adalah sah ;

17. Dalam Provisi, bahwa karena gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II telah berdasar hukum dan fakta hukum, dimana Tergugat I, dan II melakukan transaksi jual beli tanah/satu unit bangunan rumah permanen di atasnya tanggal 29 Mei 2019, dan Tergugat I telah menguasai, merenovasi bangunan rumah bagian depan objek perkara tanpa persetujuan Penggugat telah bertentangan dengan hukum, karena dengan fakta hukum objek perkara adalah hak milik Penggugat sebagaimana Jual Beli antara **ERIKSON LAST MEI SIMAMORA** (Pihak Pertama) dengan TOLMOK PUSUK (pihak Kedua) berdasarkan LEGALISASI SURAT PENGLEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI No. 3.361/L-LA/XI/2016 tertanggal 02 November 2016 yang di

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

Legalisasi Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, dengan demikian untuk menghindari tindakan Tergugat I mengalihkan, menyewakan bidang tanah/bangunan rumah permanen di atasnya kepada pihak lain atau kepada siapa saja, maka beralasan penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo terlebih dahulu meletakkan Sita atas objek perkara a quo yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang – Sumatera Utara sebelum putusan akhir pokok perkara a quo yaitu untuk merintahkan :

- Tergugat I dan siapa saja menguasai dan menduduki objek perkara, menghentikan segala kegiatan dan mengosongkan tanah/rumah objek perkara atau siapa saja yang menguasai dan menduduki objek perkara sejak putusan sela dibacakan dalam perkara a quo adalah sah menurut hukum ;
- Jika Tergugat/siapa saja lalai mematuhi putusan sela tersebut, dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) Rp, 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya adalah sah menurut hukum ;

18. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dalam perkara a quo, maka Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam terlebih dahulu menjatuhkan putusan serta merta untuk dilaksanakan, meskipun ada upaya hukum (Uitvoorbbaarbij Voorraad) baik perlawanan, banding, maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas tersebut, maka Kami Memohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam berkenan memanggil para pihak-pihak untuk hadir pada suatu persidangan yang akan ditetapkan untuk itu selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan Putusan Hukum yang Amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan Tergugat I dan siapa saja menguasai dan menduduki objek perkara untuk menghentikan segala kegiatan dan mengosongkan tanah/rumah objek perkara atau sejak putusan sela dibacakan dalam perkara a quo menurut hukum adalah sah ;
2. Jika Tergugat/siapa saja lalai mematuhi putusan sela tersebut, dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) Rp, 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya menurut hukum adalah sah;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) tanah/satu Unit Bangunan rumah permanen yang dibangun Penggugat pertengahan bulan Nopember 2016 dan selesai akhir bulan pebruari 2017 yang masing-masing berukuran : tanah 5 M x 15 M, dan satu unit bangunan rumah di atasnya $\pm 5 \text{ M} \times 9,40 \text{ M}$ dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rospiaty Boru Nainggolan $\pm 15 \text{ M}$

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yusman Gea $\pm 15 \text{ M}$ (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Haji Anif $\pm 5 \text{ M}$

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret $\pm 5 \text{ M}$

yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai objek perkara a quo;

3. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa surat Jual Beli antara **ERIKSON LAST MEI SIMAMORA** (Pihak Pertama) dengan TOLMOK PUSUK (pihak Kedua) berdasarkan LEGALISASI SURAT PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI Nomor 3.361/L-LA/XI/2016 Tertanggal 02 November 2016 yang dibuat dihadapan LAEL AROFAH, S.H.,Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang adalah berkekuatan hukum /sah dan berharga ;

4. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) tanah yang berukuran 5 M x 15 M atau seluas $\pm 75 \text{ M}^2$ Jual Beli antara **ERIKSON LAST MEI SIMAMORA** (Pihak Pertama) dengan TOLMOK PUSUK (pihak Kedua) berdasarkan LEGALISASI SURAT PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI Nomor 3.361/L-LA/XI/2016 Tertanggal 02 November 2016 yang dibuat dihadapan LAEL AROFAH, S.H.,Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, dan satu unit bangunan rumah permanen di atasnya berukuran $\pm 5 \text{ M} \times 9,40 \text{ M}$ yang dibangun Penggugat pertengahan Bulan Nopember 2016 dan selesai dibangun akhir bulan pebruarui 2017 dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan: Rospiaty Boru Nainggolan $\pm 15 \text{ M}$

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yusman Gea $\pm 15 \text{ M}$ (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Haji Anif $\pm 5 \text{ M}$

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret $\pm 5 \text{ M}$

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara sebagai pemilik satu-satunya Tolmok Pusuk/Penggugat adalah sah ;

5. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) transaksi Jual-Beli atas sebidang tanah berukuran 5 M x 15 M atau seluas ± 75 M², dan satu unit bangunan rumah permanen diatasnya berukuran ± 5 M x 9,40 M antara RUSMAN SINAGA (Tergugat I) dengan MARDIANA BARASA (Tergugat II) dengan kuitansi Surat Pernyataan Menjual Rumah pada tanggal 29 Mei 2019, atas objek perkara milik Penggugat dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan: Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yusman Gea ± 15 M (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan Haji Anif ± 5 M

Sebelah Barat berbatasan dengan: Saluran Air/Paret ± 5 M

yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara adalah perbuatan melawan hukum oleh karenanya jual beli tersebut batal demi hukum ;

6. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) tindakan Tergugat I yang menguasai tanah berukuran ± 5 M x 15 M atau seluas ± 75 M² dan Satu unit bangunan rumah permanen di atasnya berukuran ± 5 M x 9,40 M atau seluas ± 47 M² serta merenovasi bagian depan bangunan, mengganti kunci rumah milik Penggugat dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan: Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yusman Gea ± 15 M (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Haji Anif ± 5 M

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret ± 5 M

sebagai objek perkara yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum ;

7. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) segala surat-surat yang ditimbulkan oleh Tergugat maupun pihak ketiga sebagai alas hak atas objek perkara tanpa persetujuan oleh Penggugat adalah bertentangan dengan hukum serta tidak memiliki daya mengikat sebagai bukti dan tidak berharga dalam perkara a quo ;



8. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) Putusan sela terhadap Sita objek perkara a quo atas sebidang tanah/satu unit rumah di atasnya dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan dengan: Rospiaty Boru Nainggolan \pm 15 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yusman Gea \pm 15 M (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Haji Anif \pm 5 M

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret \pm 5 M

yang terletak di Jalan Haji Anif , Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara telah sah dan berharga ;

9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai yang memperoleh hak dari padanya/menduduki tanah dan satu unit bangunan rumah permanen di atasnya untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah/bangunan objek perkara kepada Penggugat dengan keadaan baik seperti keadaan semula setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap adalah sah;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materil maupun Immateril kepada Penggugat secara tunai yang diakibatkan tindakan Tergugat I, II melakukan transaksi Jual beli tanah/satu unit bangunan rumah permanen di atasnya atas objek perkara yang merupakan milik Penggugat tertanggal 29 Mei 2019, dan Tergugat I menguasai dan merenovasi bangunan rumah bagian depan objek perkara a quo telah merugikan Penggugat baik materil dan immateril dan oleh sebab itu tindakan Tergugat I, II adalah perbuatan melawan hukum, konsekuensi perbuatan melawan hukum akan melakukan penggantian kerugian oleh Tergugat I, II secara tanggung renteng kepada Penggugat dihitung sejak 29 Mei 2019 sampai sekarang lebih kurang 3 Tahun dan kerugian mana dapat diperinci sebagai berikut:

Kerugian Materil :

Sewa rumah objek perkara a quo selama \pm 3 (tiga) Tahun

terhitung bulan Mei 2020 sampai 31 Desember 2022 @ tahun

3 x 8.000.000,----- = Rp. 16.000.000,-

Sewa /kontrakan rumah yang menjadi tempat tinggal Penggugat

selama lebih kurang 3 Tahun yang diakibatkan Tergugat I telah

menguasai tanah/Satu Unit rumah objek perkara milik Penggugat



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

Penggugat @ Tahun Rp. 8.500.000, atau 2 x 8.500.000,
----- =

Rp. 17.000.000,-

Biaya operasional Pengacara dan biaya mendaftarkan gugatan
perkara a quo ----- = Rp. 17.000.000,-

Jumlah kerugian materil ----- = Rp. 50.000.000,-

Kerugian Immateril :

Akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi
jual beli objek perkara milik Penggugat, mengakibatkan Penggugat
mengalami kerugian Immateril berjumlah ----- = Rp. 100.000.000,-

Bahwa kerugian **materil dan immateril** yang dialami Penggugat
yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat I, II secara
tanggung renteng setelah putusan ini berkekuatan hukum
tetap (in kracht van gewijsde) dalam perkara a quo

= Rp. 150.000.000,-

11. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) Bahwa apabila
Tergugat I /siapa saja atau dengan cara apapun yang menguasai objek
perkara milik Penggugat tidak mengembalikan /mengosongkan
tanah/bangunan rumah objek perkara a quo kepada Penggugat secara
suka rela setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap,
maka beralasan menurut hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam
untuk melakukan Eksekusi riel atas objek perkara dengan menggunakan
alat kekuasaan Negara menurut hukum adalah sah ;

12. Menghukum Tergugat I atau siapa saja untuk membayar uang
paksa (dwangsom) Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) setiap hari
keterlambatan tidak melaksanakan putusan yang sudah berkekuatan
hukum tetap ;

13. Menyatakan sebagai hukum (verklaard voor recht) bahwa
putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaarbij
Voorraad) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala
biaya yang timbul dari Perkara ini ;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini
berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex
Aequo Et Bono).

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya Mangapul Marbun, S.H., M.H, sedangkan Tergugat I hadir kuasa Hotman Manullang, SH, Keprianto Tarigan, SH, Franky Alezander Purba, SH., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Hotman Manullang, SH & Associates yang berkedudukan di Medan, jalan Sakura III No.4, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Propinsi Sumatera Utara, tertanggal 29 Agustus 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor W2.U4/1235/Hkm.00/IX/2023 tanggal 1 September 2023 dan Immanuel Hapena Rio Sitepu, SH kuasa tambahan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor W2.U3/1294/HK00/IX/2023 tertanggal 18 September 2023, sedangkan Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui relaas panggilan I tertanggal 28 Nopember 2022, relaas panggilan II tertanggal 28 Desember 2022, Relaas Panggilan III tertanggal 25 Januari 2023, serta Panggilan Umum tertanggal 22 Pebruari 2023 dan 18 April 2023 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Maria Soraya Murniaty Sitinjak, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melaui kuasanya memberikan jawaban secara elektronik Sistem Informasi Pengadilan tanggal 04 September 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. TENTANG EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Yang Kabur Menurut Hukum (Obscuur Libel)

- Bahwa pada dasarnya serta sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, setiap gugatan yang diajukan dalam perkara pcrdata, harus memenuhi syarat formil dan syarat materil, serta harus memuat uraian yang jelas dan terang. baik mengenai posita maupun petitum yang diajukan dalam gugatan tersebut;
- Bahwa disamping itu, sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata, setiap

Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



gugatan yang diajukan “harus” memuat dan menguraikan secara jelas dan terperinci tentang *Rechtelijke Ground* dan *Feitelijke Ground* ;

- Bahwa sebagai konsekwensinya, apabila suatu gugatan tidak memenuhi syarat formil dan syarat materil tersebut, maka demi hukum gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- Bahwa yang menjadi objek Gugatan Penggugat dan yang diklaim Penggugat sebagai miliknya dalam Perkara a quo adalah sebidang tanah dengan luas 75 M² (5 m X 15 m) **berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Ganti Rugi No.3.361/L- LA/XI/2016, tertanggal 02 November 2016, yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- : - Sebelah Utara berbatasan dengan Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M
 - : - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Haji Anif ± 5 M
 - : - Sebelah Selatan berbatasan dengan Yusman Gea ± 15 M (dahulu)
 - : - Sebelah Barat berbatasan dengan Saluran air (Parit) ± 5 M
- Bahwa akan tetapi,

Penggugat sama sekali tidak ada menguraikan tentang “bahagian, ukuran dan batas-batas dari tanah terperkara yang dikuasai Tergugat-I, akan tetapi hanya mendalilkan :“ Bahwa atas tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II yang melakukan transaksi jual beli atas objek perkara milik Penggugat tanggal 29 Mei 2019 dengan melawan hukum patut Penggugat berprasangka/menduga pada Tergugat-I yang telah menguasai, dan merenovasi bangunan rumah objek perkara berlangsung lebih kurang tiga tahun sampai sekarang (vide gugatan halaman 4 point 9);

- Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak ada menguraikan tentang bahagian, ukuran dan batas-batas dari tanah terperkara yang dikuasai oleh Tergugat-I dan Tergugat- II maka demi hukum gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo adalah **“gugatan yang tidak sempurna dan kabur menurut hukum (*obscuur libel*)”-**,

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak sempurna dan kabur menurut hokum (*obscuur libel*), maka **gugatan Para Penggugat tersebut haruskih ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;**

2. EXCEPTIO NON ADIMOLETI CONTRACTUS

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa selanjutnya Tergugat-I dan Tergugat-11 dalam hal penguasaannya terhadap tanah yang dipersengketakan nyata dan terang benderang, secara terus menerus menguasai, mengusahai dan mengelola, hal ini menunjukkan suatu sikap dan itikad baik sebagai penggarap atas tanah pemerintah dan secara yuridis telah menunjukkan pemenuhan kewajibannya sebagai pemegang mandat dari pemberi mandat sesuai dengan perjanjian untuk mengurus dan mengusahai dan mengelola objek perkara dalam sengketa a quo ;

- Bahwa tidak demikian halnya dengan Penggugat dalam pengakuannya sebagai pemegang mandat untuk mengusahai, malah meninggalkan dan melantarkan tanah yang dipersengketakan dalam perkara a quo hal ini sangat jelas dan terang benderang Penggugat tidak mempunyai itikad baik bahkan meninggalkan Tergugat-II (Mardiana Barasa) sebagai isteri sah dari Penggugat dalam kondisi hamil tua selama kurang lebih tiga bulan tanpa pernah memberikan nafkah batin dan lahiriah serta tidak pernah memenuhi kewajibannya sebagai pemegang mandat sesuai dengan yang diperjanjikan;-

- Bahwa dengan demikian Penggugat tidak pernah melakukan kewajibannya (obligation) untuk memenuhi Prestasi secara timbal balik sesuai dengan perjanjian yang tertuang dalam mandat yang diterima. maka hal ini mengakibatkan **Penggugat tidak berhak menggugat dikarenakan Penggugat sendiri tidak pernah memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian ;**

- Bahwa dengan demikian, secara Yuridis Formal, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat-I adalah tidak tepat menurut hukum. dan ini membuktikan bahwa Penggugat tidak berhak melakukan gugatan terhadap Tergugat-I dalam perkara a quo ;

3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Sudali Pernah Diajukan (Nebis In Idem)

- Bahwa ***gugatan yang sama telah pernah diajukan oleh Penggugat pada tanggal 29 J uni 2020 dengan Register Perkara No. 128/Pdt.G/2020/PN- Lhp, dengan pihak Tergugat adalah Rusnian Sinaga sebagai Tergugat- I dan Mardiana Barasa sebagai Tergugat-II*** dan telah bersidang sebanyak 4 (empat) kali dan kemudian oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah dibacakan putusannya pada tanggal 15 Oktober 2020 dan Putusan tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (in kracht van gewijsde) ;

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lhp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa **kemudian Penggugat kembali melakukan gugatan yang sama untuk yang kedua kalinya pada tanggal 17 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 22 Maret 2021 dalam Register Perkara Nonior. 73/Pdt.G/2021/PN-Lbp, dengan pihak Tergugat adalah Rusman Sinaga**

dan kemudian oleh Majelis Hakim telah dibacakan putusannya pada tanggal 30 September 2021 dan putusan tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap (in kracht van gewijsde) ;

Bahwa **dikarenakan perkara yang diajukan Penggugat adalah perkara yang telah ada atau pernah diajukan sebelumnya sehingga Nebis In Idem melekat pada perkara gugatan aquo** sebagaimana ketentuan pasal 1917 KUHPdata vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 647K/Sip/1973 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 588K/Sip/1973 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 350K/Sip/1973, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudi menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkeverklaard);

B. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat sangat keberatan serta membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tertanggal 16 Desember 2020 yang telah diajukan dalam perkara a quo ;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi tersebut di atas, untuk tidak diulang-ulangi lagi, secara mutatis-mutandis mohon dianggap telah turut dimasukkan serta sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok Perkara ini;
3. Bahwa Tergugat memperoleh sebidang tanah garapan dan diatasnya berdiri bangunan semi permanen seluas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi) dengan ukuran Lebar 5 M dan Panjang 15 M di Jalan Haji Anif dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang adalah berdasarkan ganti rugi sebagaimana tertuang didalam kwitansi tanda terima uang pada tanggal 29 Mei 2019 dan Surat Pernyataan Menjual Rumah tanggal 29 Mei 2019 dari MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA;

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

4. Bahwa Tergugat mau membeli atau melakukan ganti rugi atas sebidang tanah garapan dan di atasnya berdiri bangunan semi permanen tersebut karena MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA mengaku sebagai pemiliknya dan saat itu Tergugat menanyakan dasar kepemilikannya atas sebidang tanah garapan tersebut, namun oleh MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA mengatakan bahwa tanah garapan tersebut tidak memiliki surat;

5. Bahwa selanjutnya MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA mengatakan kepada Tergugat tanah garapan tersebut telah digarapnya dan dikuasainya sejak awal sehingga membujuk Tergugat untuk membelinya, melihan kondisi MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA saat itu sedang mengandung dan pada saat itu tinggal sendiri dirumah tersebut. Dan oleh karena mcrasa prihatin atas kehidupan MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA sehingga Tergugat merasa kasihan dan tergerak hati untuk mengganti rugi atau membeli tanah garapan berikut bangunan semi permanen milik MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA tersebut dari uang tabungan Tergugat semasa kerjanya sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan selanjutnya memperbaiki bangunan depan untuk layak dihuni dengan menghabiskan biaya renovasi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

6. Bahwa setelah tanah garapan berikut bangunan rumah semi permanen tersebut dibeli atau diganti rugi Tergugat-1, beberapa bulan kemudian Penggugat datang dan menjumpai Tergugat dengan menyatakan Penggugat adalah suami MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA dan Penggugat berjualan Monza (pakaian bekas) di Pajak Melati, padahal hingga beberapa bulan Tergugat tidak pernah melihat Penggugat pulang melihat MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA (isterinya) yang sedang mengandung hingga melahirkan dan terlihat diterlantarkan;

7. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat dalam pokok perkara pada angka "4" halaman tiga yang berbunyi " Penggugat berangkat berjualan kain bekas dengan salah satu temannya ke Pekan Baru selama lebih kurang tiga bulan sampai akhir bulan Juli 2019 dst" **adalah dalil yang tidak benar dan niengada-ngada ;**

8. Bahwa pada bulan Agustus 2019 Tergugat-I pernah bertemu dengan Penggugat lalu Tergugat-I menjelaskan kepada Penggugat

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



bahwa rumah dan tanah garapan milik MARDIANA BARASA atau disebut juga MARDIANA BARASA sudah diganti rugi sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan Tergugat-I juga sudah mengeluarkan biaya renovasi rumah sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga total uang yang dikeluarkan Tergugat-I sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan Tergugat-I menyatakan tidak keberatan jika tanah dan rumah tersebut kembali kepada Penggugat tanpa mengambil untung asal uang milik Tergugat-I sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dikembalikan seluruhnya oleh Penggugat dan pada saat itu Penggugat setuju dan memohon waktu selama enam bulan untuk pengembalian uang milik Tergugat dan jika lewat kurun waktu tersebut maka tanah garapan dan bangunan rumah tersebut menjadi milik Tergugat-I;

9. Bahwa setelah ditunggu-tunggu hingga 1 (satu) tahun lamanya Penggugat tidak pernah lagi menemui Tergugat-I dan malah Penggugat mengajukan dan mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Register perkara No. 128/Pdt.G/2020/PN-Lbp, tanggal 29 Juni 2020 dengan pihak Tergugat adalah Rusman Sinaga sebagai Tergugat-I dan Mardiana Barasa sebagai Tergugat-II dan telah bersidang sebanyak 4 (empat) kali dan kemudian oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah dibacakan putusannya pada tanggal 15 Oktober 2020 dan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

10. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Maret 2021 dengan kuasa yang berbeda Penggugat kembali mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana perkara aquo dengan tidak mengikutsertakan isterinya Mardiana Barasa sebagai pihak, dan dalam gugatan perkara aquo Penggugat kembali menuduh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membuat dalil-dalil yang tidak benar

11. Bahwa didalam dalil gugatan aquo Penggugat mencoba merekayasa dan menggiring opini yang faktanya sama sekali tidak benar sebagaimana dalam dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat-I tidak Kooperatif dan terkesan menyepelkan, justru sebenarnya Penggugatlah yang tidak kooperatif, dikarenakan Penggugat tidak memenuhi janjinya mengembalikan uang milik Tergugat-I sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

12. Bahwa Tergugat-I sudah berusia renta ± 70 tahun dan sakit-sakitan

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



yang tidak dapat lagi bekerja sehingga setiap harinya Tergugat-I tetap berada di rumah, sehingga tuduhan dan dalil-dalil Penggugat tersebut sama sekali tidak benar dan tidak berdasar hukum, justeru malah **Penggugat bermanuver dengan melakukan beberapa kali gugatan kepada Tergugat-I yang muatan atau materi gugatan yang pertama sating bertolak belakang dengan guga**

13. Bahwa kembali Tergugat tegaskan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat karena Tergugat mau membeli atas sebidang tanah dan bangunan semi permanen seluas 75 M² dengan ukuran Lebar 5 meter dan Panjang 15 meter yang terletak di jalan H. Anif Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dari Isteri Penggugat karena merasa prihatin dimana saat itu kondisi MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA dalam keadaan hamil tua dan tinggal sendirian, **“dan belakangan diketahui ternyata MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA adalah isteri dari Penggugat”**, lagi pula Tergugat-I membelinya dengan bukti yang jelas sebagaimana tertuang didalam kuitansi tanda terima uang pada tanggal 29 Mei 2019 dan Surat Pernyataan Menjual Rumah tanggal 29 Mei 2019 dari isteri Penggugat yang bernama MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA ;

14. Bahwa oleh karena perolehan dan penguasaan Tergugat-I atas bidang tanah garapan berikut bangunan semi permanen seluas 75 M² dengan ukuran Lebar 5 meter dan Panjang 15 meter yang terletak di Jalan H. Anif Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang tersebut **tidaklah dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum**, maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak seluruh gugatan Penggugat termasuk diantaranya gugatan ganti kerugian, baik itu kerugian materil maupun moril yang dituntut oleh Penggugat kepada diri Tergugat-I;

15. Bahwa oleh karena bidang tanah berikut bangunan semi permanen seluas 75 M² dengan ukuran Lebar 5 meter dan Panjang 15 meter yang terletak di Jalan H. Anif Dusun XXIII Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang yang merupakan objek sengketa aquo adalah merupakan sah hak Tergugat maka sangat tidak berdasar

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



hukum bagi Penggugat dalam gugatannya meminta permohonan sita (conservatoir beslag) atas objek sengketa aquo dan karenanya sita jaminan yang diminta oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 10 point 8 perkara aquo harus ditolak;

16. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbut sangat tidak berdasar hukum, maka putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan uang paksa (dwangsom) yang dimintakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 11 point 12 perkara aquo juga harus ditolak ;

17. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat selaku pihak yang dikalahkan dalam perkara aquo pantas dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian juridis tersebut diatas, Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatiggedaad) yang mendatangkan kerugian pada Penggugat, maka oleh karenanya sangat berdasar hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak seluruh gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat dk/Penggugat dr adalah tetap keberatan serta membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dk/Tergugat dr dalam perkara aquo, kecuali diakui secara tegas kebenarannya dalam Gugat Reconventie ini;

2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, untuk tidak diulang-ulangi lagi, mohon dianggap telah turut dimasukkan sekaligus sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Bagian Reconventie ini;

3. Bahwa **sangatlah beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan menyatakan dalam hukum, "Para Tergugat dalam dk/Para Penggugat dr adalah pemilik dan pemegang alas hak yang sah dan satu-satunya atas tanah seluas $\pm 75 \text{ M}^2$ (tujuh puluh lima meter persegi) dengan ukuran Panjang 15 meter dan Lebar 5 meter, yang terletak di Jalan H. Anif Dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara;**

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



4. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat dk/Penggugat dr sampaikan pada bagian Konpensi (Dalam Pokok Perkara) diatas bahwasanya bidang tanah garapan berikut bangunan semi permanen seluas 75 M² dengan ukuran Panjang 15 meter dan Lebar 5 meter yang terletak di Jalan H. Anif Dusun XXIII Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, diperoleh berdasarkan ganti rugi olch Rusman Sinaga ic Tergugat dk/Penggugat dr dari MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA dengan dilakukan secara tunai dan terang dan juga dilakukan dengan itikat baik, maka oleh karena itu Tergugat dk/Penggugat dr adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan semi permanen tersebut (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi);—

5. Bahwa Tergugat dk/Penggugat dr melakukan pembelian tersebut (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi) dengan penuh itikad baik dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai pembeli yang beritikad baik Rusman Sinaga ic. Tergugat dk/Penggugat dr berhak untuk memperoleh Perlindungan Hukum ;

6. Bahwa oleh karena tanah garapan berikut bangunan permanen (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi) tersebut, maka Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi sah diperoleh dan dimiliki serta diperoleh Tergugat dk/Penggugat dr melalui mekanisme hukum yang berlaku dan belakangan ini sudah sepengetahuan Penggugat dk/Tergugat dr dikuasai oleh Tergugat dk/Penggugat dr;

7. Bahwa selain itu oleh karena **Objek Perkara dalam Bahagian Rekonpensi sah diperoleh dan dimiliki oleh Tergugat dk/Penggugat dr dengan jual beli atau ganti rugi sesuai dengan kuitansi tanda terima uang pada tanggal 29 Mei 2019 dan Surat Pernyataan Menjual Rumah tanggal 29 Mei 2019 dari MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA, maka Tergugat dk/Penggugat dr berhak melakukan renovasi terhadap bangunan rumah yang merupakan Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi**;

8. Bahwa walaupun Tergugat dk/Penggugat dr telah memperoleh tanah garapan berikut bangunan tersebut secara sah, namun ternyata akir-akhir ini Penggugat dk/Tergugat dr telah mengklaim dengan beberapa kali mengajukan gugatan dan kembali mengaku-ngaku bahwasanya tanah berikut bangunan semi permanen (ic. Objek Perkara

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Dalam Bahagian Rekonsensi) sebagai hak miliknya padahal sudah diketahuinya Tergugat dk/Penggugat dr telah mengganti rugi dan merenovasi bangunan rumah tersebut dengan biaya keseluruhan sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan **uang ganti rugi aatau pcnjualan Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonsensi sudah dinikmati oleh MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA (belakangan diketahui isteri Penggugat dk/Tergugat dr)** maka legalitas Penggugat dk/Tergugat dr yang mengaku-ngaku dulunya sebagai pemilik telah beralih atau berpindah kepada Tergugat dk/Penggugat dr sehingga adanya pengakuan Penggugat dk/Tergugat dr sebagai pemilik atas Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonsensi harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Bahwa tindakan Penggugat dk/Tergugat dr dan berusaha ingin menguasai dan memiliki kembali Objek Pcrkara Dalam Bahagian Rekonsensi sebagai miliknya adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);

10. Baik Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat dk/Tergugat dr sebagaimana diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian kepada Tergugat dk/Penggugat dr baik materiil maupun immaterial yang kescmua kerugian tersebut harus dibayar sekaligus dan tunai oleh Penggugat dk/Tergugat dr kepada Tergugat dk/Penggugat dr setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;-

11. Bahwa tindakan dan perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr secara nyata-nyata telah mengakibatkan nama baik, harkat dan martabat Tergugat dk/Penggugat dr menjadi tercemar, sehingga telah mengakibatkan Tergugat dk/Penggugat dr mengalami kerugian moril dan kerugian materil yang sangat besar, yang setelah diperinci adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian Immateril, akibat tercemarnya nama baik, harkat dan martabat Tergugat dk/ Penggugat dr ditengah-tengah masyarakat, instansi pemerintah maupun swasta, sehingga untuk memulihkannya dibutuhkan biaya yang sangat besar, dan kesemuanya tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk mempermudah perhitungannya ditetapkan sebesar Rp,100.000.000,-(seratus jutajuta rupiah);
- b. Kerugian Materil, sebagai akibat timbulnya klaim dari Penggugat dk/Tergugat dr, telah mengakibatkan Tergugat dk/Penggugat dr

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menderita kerugian materil berupa biaya jasa Pengacara, biaya transport dan akomodasi selama menghadapi tuntutan Penggugat dk/Tergugat dr, yang setelah diperhitungkan, seluruhnya adalah berjumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Sehingga total kerugian Tergugat dk / Penggugat dr adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Penggugat dk/Tergugat dr secara sekaligus dan tunai kepada Tergugat dk/Penggugat dr setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

12. Bahwa oleh karena Penggugat dk/Tergugat dr tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan semi permanen (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi), maka sangat mendasar **segala surat-surat yang dikeluarkan dan atau dibuat kemudian berkaitan dengan penguasaan yang dimiliki oleh Penggugat dk/Tergugat dr serta pihak lainnya yang menyangkut tanah dan bangunan semi permanen (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi) yang mendasari kepemilikannya harus dinvatakan tidak berkekuatan hukum;**

13. Bahwa agar tuntutan ganti kerugian Tergugat dk/Penggugat dr dalam perkara aquo tidak hampa nantinya, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk melakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas harta dari Penggugat dk/Tergugat dr baik atas barang bergerak maupun tidak bergerak yang akan Tergugat dk/Penggugat dr mohonkan dalam permohonan tersendiri nantinya dalam persidangan perkara ini;

14. Bahwa Tergugat dk/Penggugat dr sangat khawatir akan itikat baik Penggugat dk/Tergugat dr untuk melaksanakan isi putusan dalam Gugat Rekonpensi ini, sehingga patut apabila Penggugat dk/Tergugat dr dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, terhitung sejak Penggugat dk/Tergugat dr lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo, sampai Penggugat dk/Tergugat dr melaksanakannya secara sukarela dan sempurna menurut hukum ;

15. Bahwa oleh karena Gugat Rekonpensi Tergugat dk/Penggugat dr dalam perkara a quo diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sangat outhentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 191 ayat (1) RBg, serta tidak tersangkal oleh siapapun, maka sangatlah beralasan menurut

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

hukum apabila putusan dalam Gugat Rekonpensi ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk sudi kiranya menerima dan mengabulkan Gugat Rekonpensi Para Tergugat dc/Para Penggugat dr untuk seluruhnya, seraya mengambil dan menjatuhkan putusan hukum dalam perkara a quo, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:-----

I. DALAM KONPENSI

A. Tentang Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

B. Tentang Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (niet onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

II. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugat Reconventie dari Tergugat dk/Penggugat dr dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dijalankan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat dk/Tergugat dr telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kuitansi tanda terima uang pada tanggal 29 Mei 2019 dan Surat Pernyataan Menjual Rumah tanggal 29 Mei 2019 atas bidang tanah dan bangunan permanen seluas 75 M² dengan ukuran Panjang 15 meter dan lebar 5 meter yang terletak di Jalan H. Anif Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang dari isteri Penggugat dk/Tergugat dr yang bernama MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA kepada Tergugat dk/Penggugat dr;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang dikeluarkan dan atau dibuat kemudian berkaitan dengan

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

penguasaan yang dimiliki oleh Penggugat dk/Tergugat dr serta pihak lainnya yang menyangkut tanah dan bangunan permanen (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi) yang mendasari kepemilikannya;

6. Menyatakan dalam hukum, segala surat-surat yang dimiliki Penggugat dk/Tergugat dr sepanjang menyangkut tanah dan bangunan permanen (ic. Objek Perkara Dalam Bahagian Rekonpensi) dalam penguasaan dan pengelolaan Tergugat dk/Penggugat dr, adalah mengandung cacat hukum, sehingga tidak sah serta tidak mengikat, dan oleh karenanya batal demi hukum ;

7. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar dengan seketika dan sekaligus kepada Tergugat dk/Penggugat dr, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Immateriil, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

b. Kerugian Materiil, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

8. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak perkara ini memunyai kekuatan hukum yang tetap sampai Penggugat dk/Tergugat dr melaksanakannya secara sukarela dan sempurna menurut hukum ;

9. Menyatakan putusan dalam perkara Gugat Rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding atau Kasasi (uit voorbaar bij voorraad);—

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara Gugat Rekonpensi ini;

Selanjutnya, dalam persidangan yang baik, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).-

Menimbang, bahwa dalam Replik secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 11 September 2023, Penggugat menolak dengan tegas dalil Jawaban dari Tergugat I untuk keseluruhannya dan bantahan Eksepsi diatas secara Mutatis-Mutandis dijadikan bahagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perakara ini;

Menimbang, bahwa dalam Duplik secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 18 September 2023, Tergugat I menolak seluruh

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

dalil yang diajukan penggugat dalam Repliknya kecuali yang di akui secara tegas;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Legalisasi Surat Pengelepasan Hak Atas Tanah dan Ganti Rugi Nomor 3.361/L-LA/XI/2016 tanggal 02 Nopember 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Lael Arofah, SH, Sp.N., telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 128/Pdt.G/2020/PN Lbp, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 73/Pdt.G/2021/PN Lbp, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi Akte Pasupasu Pabagashon/Pemberkatan Nikah Nomor 197/01.3/ APP/03/RBP/HN/17/12/2008 antara Tolmok Pusuk dengan Hotmauli Br. Tambunan yang dikeluarkan oleh Pdt. Daniel MO. Sihombing, S.Si, Teol. Pendeta HKBP Ressort Baringin Pusuk, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi Akte Pasupasu Pabagashon/Pemberkatan Nikah Nomor 197/01.3/ APP/03/RBP/HN/17/12/2008 antara Tolmok Pusuk dengan Ana Br. Manjuntak yang dikeluarkan oleh Pdt. Daniel MO. Sihombing, S.Si, Teol. Pendeta HKBP Ressort Baringin Pusuk, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti P-5;

Bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Dien Arief Sihotang:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan memiliki hubungan keluarga yaitu sebagai sepupu, namun tidak kenal dengan para tergugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi masalah antara Penggugat dengan para Tergugat sehingga Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini adalah tentang satu unit rumah yang berdiri diatas sebidang

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



tanah yang terletak di Jalan Haji Anif No. Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;

- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual-beli tanah antara penggugat dengan Pendeta Erikson Last Mei Simamora karena saat itu **Saksi ikut menyaksikan transaksi jual-beli dimana saat itu yang menjadi pembelinya saat itu adalah penggugat dan penjualnya adalah Pendeta Erikson Last Mei Simamora, dimana jual-beli tanah tersebut dilakukan pada hari, tanggal dan bulan yang tidak diingat lagi tetapi dalam tahun 2016 yang lalu dan tanah yang dijual-beli tersebut terletak di Jalan Haji Anif Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang** dengan harga saat itu sekira Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Transaksi jual-beli tanah yang terletak di Jalan Haji Anif Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang dilakukan oleh Pendeta Erikson Last Mei Simamora dengan Penggugat adalah dilokasi tanah tersebut berada yaitu di Jalan Haji Anif Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa yang ikut serta dalam transaksi jual-beli tanah tersebut Pendeta Erikson Last Mei Simamora, Istri Pendeta Erikson Last Mei Simamora yang namanya tidak Saksi ketahui, Penggugat dan Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi ikut menandatangani kuitansi jual-beli tanah yang terletak di Jalan Haji Anif Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang tersebut saat itu;
- Bahwa ukuran tanah yang diperjual-belikan oleh Pendeta Erikson Last Mei Simamora kepada Penggugat tersebut saat itu adalah kira-kira 75 M² dengan Lebar 5 meter dan Panjang 15 meter yang tepat dibelakang lokasi terdapat anak sungai;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat jual-beli tanah tersebut Penggugat belum menikah;
- Bahwa nama istri penggugat adalah Boru Marbun dan sepengetahuan Saksi penggugat hanya pernah menikah secara sah 1 (satu) kali yaitu hanya dengan Boru Marbun tersebut saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang acara pemberkatan perkawinan antara penggugat dengan Hotmauli Br. Tambunan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah penggugat dengan tergugat II adalah pasangan suami-istri;

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alas hak tanah yang terletak di Jalan Haji Anif Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang diperjual-belikan oleh Pendeta Erikson dengan Penggugat saat itu Saksi tidak tahu dan Saksi tidak pernah melihatnya;
- Bahwa Saksi ada menandatangani kuitansi jual-beli tanah yang dilakukan oleh Pendeta Erikson Last Mei Simamora dengan Penggugat saat itu;
- Bahwa selain kuitansi jual-beli tanah tersebut, Saksi tidak ada menandatangani surat-surat lainnya ketika jual-beli dilakukan Pendeta Erikson Last Mei Simamora dengan penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ukuran tanah yang dibeli 5m X 15m, namun Saksi melihat ukuran tanah itu tidak benar segitu ukurannya sehingga Saksi pernah menghalangi si Penggugat untuk membelinya karena ukuran tanah tidak sesuai karena sudah termakan sungai sekitar 3 s/d 4 meter;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang dibeli Penggugat dari Pendeta Erikson Last Mei Simamora tersebut hanya tanah kosong saja dan tidak ada rumah;
- Bahwa Saksi hanya sekali saja ke lokasi tanah pada saat jual beli dan Saksi tidak pernah lagi kelokasi karena Saksi tinggal di Johor sangat jauh kelokasi tanah, Lokasi dibelakang tanah adalah sungai dan didepannya jalan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Bukti TI-3 tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Bukti TI-4 dan Bukti TI-5 tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di surat pasu-pasu perkawinan ada ditempelkan pasfoto yang menjadi suami-istri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi lama masa kerja pendeta HKBP di suatu wilayah atau suatu tempat adalah 1 (satu) tahun dan setelahnya pendeta tersebut akan pindah ke tempat yang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah penggugat suka menyewa Wanita/Wanita panggilan;
- Bahwa istri penggugat yang Saksi ketahui bernama br. Tambunan dan Saksi pernah berjumpa dengan br. Tambunan tersebut 2 (dua) kali;
- Bahwa sebelum perkara ini, terhadap tanah tersebut sudah pernah diperkarakan;
- Bahwa saat ini diatas tanah yang dibeli Penggugat ada berdiri 1 (satu) unit rumah;

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu penggugat pernah menempati rumah yang menjadi objek dalam perkara ini atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang siapa menempati dan atau menguasai tanah tersebut setelah dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pekerjaan penggugat dahulu jualan di Pasar Induk namun saat ini penggugat berjualan di Pajak Melati;
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu jika tanah yang dibeli penggugat dari Pendeta Erikson Last Mei Simamora sudah dijual lagi kepada orang lain, tetapi karena tanah tersebut sudah pernah berperkara di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu barulah Saksi ketahui jika tanah yang telah dibeli penggugat dari Pendeta Erikson Last Mei Simamora tersebut sudah di jual tergugat II kepada tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dijual tergugat II kepada tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa status hubungan antara tergugat II dengan penggugat, namun pengguat pernah mengatakan kepada Saksi bahwa tergugat II adalah istri penggugat;
- Bahwa berdasarkan cerita penggugat kepada Saksi, saat tergugat II menjual tanah tersebut kepada tergugat I, penggugat tidak mengetahuinya karena saat itu penggugat sedang berada di Pekan Baru;
- Bahwa **tanah yang dibeli penggugat dari Pendeta Erikson Last Mei Simamora atau yang saat ini menjadi objek perkara belum bersertifikat**;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa alas hak tanah yang dijual tergugat II kepada tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan tanah objek perkara tersebut dijual tergugat II kepada tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan penggugat membangun 1 (satu) unit rumah diatas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Penggugat cerita kepada Saksi bahwa tanah tersebut dijual tergugat II kepada tergugat I kira-kira 3 (tiga) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini menyatakan akan menanggapi keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut pada bagian kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan/sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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. Fotokopi kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dari Rusman Sinaga kepada Mardiana Berasa, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Mardiana Barasa (T-II) tertanggal 29 Mei 2019 yang isinya: Bahwa Saudari Mardiana Barasa Telah Menjual Rumah di Pinggir Sungai atau tepatnya di Jalan H. Anif dengan ukuran 5m x 10m semi permanen kepada Bapak Rusman Sinaga (T-I), telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga dengan Nomor 121901240309012 atas nama kepala keluarga Jamonang Pusuk, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Humbang Hasudutan tanggal 16 September 2019, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1216-LT-28072021-0030 tanggal 03 September 2021 atas nama Togar Pusuk yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Humbang Hasudutan, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Nurkia Juliana Manik tertanggal 31 Juli 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Korem. S. tertanggal 31 Juli 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Engkiana Sinaga tertanggal 02 September 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Linda Rosmawati Silitonga tertanggal 31 Juli 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Normal Nainggolan tertanggal 08 Juni 2021, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-9;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTTL/733/K/IV/2018/SPKT Percut tanggal 16 April 2018 atas nama

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



terlapor Mardiana Barasa, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-10;

11. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 73/Pdt.G/2021/PN Lbp tanggal 23 September 2021, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-11;

12. Fotokopi Penetapan Nomor 128/Pdt.G/2020/PN Lbp tanggal 15 Oktober 2020, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan salinannya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-12;

13. Fotokopi Surat Keterangan Jemaat Nomor 18/SKJ/01.65.10/10/2023 tanggal 03 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Pdt. Monang R.H.Limbong, M.Th. Pendeta HKBP Ressort Indah Kasih, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-13;

14. Fotokopi Daftar Uang Pangkal atas nama A. Habeahan / Br. Nainggolan, dkk, telah diberi materai cukup dan disesuaikan dengan fotokopinya, yang selanjutnya diberi tanda Bukti TI-14;

Fotokopi bukti surat TI-1, TI-2, TI-3, TI-4, TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, dan TI-13 bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat TI-10 dan TI-14 merupakan fotocopy dari fotocopy, serta bukti surat TI-11 dan TI-12 merupakan fotocopy sesuai salinannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan saksi-saksi, yang memberikam keterangan di bawah sumpah/janji, sebagai berikut :

1. Saksi Solonggahon Hutajulu, SE;

- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini adalah tentang satu unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah yang terletak di Jalan Haji Anif No. Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa Saksi tahu tentang objek perkara ini yaitu satu unit rumah yang berdiri diatas sebidang tanah yang terletak di Jalan Haji Anif No. Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dengan ukuran 5m x 15m, yang memiliki batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatas dengan rumah yang dulunya pemiliknya bernama Marga Siregar namun saat ini pemiliknya adalah dari suku

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawa;

- Sebelah Selatan berbatas dengan rumah milik Rospiati Br. Nainggolan (Rumah Nomor 036);
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Haji Anif;
- Sebelah Barat berbatas dengan Sungai/Parit Busuk;
- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan penggugat dan tergugat II, sejak Saksi mulai tinggal di rumah Saksi tersebut tahun 2015 yang lalu;
- Bahwa pada saat Saksi mulai tinggal di rumah di alamat tersebut, Saksi melihat penggugat dengan tergugat II sudah tinggal bersama di rumah yang saat ini menjadi objek perkara, dan sepengetahuan Saksi saat itu hubungan penggugat dengan tergugat II adalah suami-istri;
- Bahwa Saksi mengetahui jika penggugat dengan tergugat II adalah suami-istri karena Saksi 1 (satu) gereja dengan mereka yaitu di Gereja HKBP Parsaoran Nauli dimana saat ini Saksi menjadi sintua di gereja tersebut;
- Bahwa yang meyakinkan Saksi bahwa penggugat dengan tergugat II adalah suami-istri adalah karena penggugat pernah memperlihatkan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Pendeta bermarga Limbong dan Risman Manurung yang isinya menerangkan bahwa penggugat dan tergugat II benar 1 (satu) rumah tangga/keluarga yang menjadi jemaat di gereja HKBP Parsaoran Nauli sejak tanggal 12 Juni 2016 sampai dengan tanggal 06 Oktober 2019, dan setelah tahun 2019 penggugat ataupun tergugat II tidak ada lagi memperbaharui surat keterangan jemaatnya;
- Bahwa yang menyebabkan penggugat dengan tergugat II memperlihatkan surat keterangan adalah karena saat itu penggugat datang bersama dengan tergugat II ingin mendaftar menjadi jemaat, dimana saat itu Gereja HKBP Parsaoran Nauli masih berbentuk Pos Pelayanan, dimana ketika itu penggugat dengan tergugat II ingin menjadi jemaatnya dan nomor pendaftaran mereka pada saat itu adalah nomor urut 8 (delapan);
- Bahwa setelah tahun 2019 tergugat II tidak pindah menjadi jemaat gereja lain melainkan tetap menjadi jemaat gereja 2019, namun sejak tahun 2019 yang lalu Saksi mengetahui dari cerita tetangga lain bahwa tergugat II sudah pulang ke kampungnya;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini sepengetahuan Saksi yaitu tentang jual-beli rumah milik penggugat dengan tergugat II yang telah dijual oleh tergugat II kepada tergugat I;

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi penyebab tergugat II menjual rumah/tanahnya tersebut adalah saat itu tergugat II ditinggalkan oleh penggugat begitu saja tanpa diberikan uang belanja/nafkah sedangkan keadaan tergugat II saat itu sedang hamil, sehingga untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya saja tergugat II harus berhutang dan memulung barang bekas serta meminta bantuan kepada para tetangga, dan ketika kehamilan tergugat II sudah mau masuk waktu melahirkan, tergugat II sudah tidak mempunyai apa-apa lagi sehingga tergugat II terpaksa menjual rumah tersebut demi bisa melunasi hutang-hutangnya, memenuhi biaya untuk makan sehari-hari dan untuk biaya melahirkan;
- Bahwa Tergugat II menjual rumah/tanah tergugat II tersebut kepada tergugat I dengan harga Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan cerita tetangga yang lain, tergugat II lalu membayar hutang-hutangnya setelah rumah tersebut laku dijual, dan selanjutnya tergugat II pulang ke kampungnya untuk melahirkan anak yang dikandungnya tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tergugat I sudah lunas membayar atas pembelian rumah tergugat II ketika itu;
- Bahwa tanah dan rumah tersebut dijual tergugat II kepada tergugat I pada tahun 2019 yang lalu selanjutnya kira-kira bulan Oktober tergugat II pulang ke kampungnya di Sidikalang;
- Bahwa saat itu anak penggugat dengan tergugat II ada 1 (satu) orang dan yang 1 (satu) orang anak lagi masih dalam kandungan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi anak pertama dari penggugat dengan tergugat II tersebut lahir di rumah yang menjadi objek perkara ini;
- Bahwa Saksi mulai tinggal bertetangga dengan penggugat dan tergugat II sejak tahun 2015 yang lalu;
- Bahwa bentuk rumah yang yang ditempati oleh penggugat dengan tergugat II saat itu saat itu sudah berupa rumah permanen;
- Bahwa Penggugat dengan tergugat II tinggal bersama di rumah tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Penggugat dengan tergugat II juga sudah terdaftar sebagai jemaat digereja di lingkungan tempat tinggalnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat alas hak rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini;

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu dari siapa penggugat membeli tanah yang menjadi objek perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tergugat II menjual rumah/tanah tersebut kepada tergugat I pada tahun 2019 yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak melihat langsung tergugat II menjual rumah/tanah tersebut kepada tergugat I, melainkan hanya berdasarkan cerita tergugat I;
- Bahwa Tergugat I tidak ada memperlihatkan kepada Saksi surat-surat jual-beli dan alas hak rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut ada direhab atau ditambah sejak dibeli tergugat I dari tergugat II, yaitu bagian depan dari rumah tersebut ada ditambah oleh tergugat I;
- Bahwa sewaktu dilakukan jual-beli rumah/tanah tersebut saksi ada tempat jual-beli tersebut dilakukan;
- Bahwa sewaktu dilakukan jual-beli rumah/tanah oleh tergugat II kepada tergugat I, penggugat tidak ada dirumah tersebut, karena pergi dengan membawa anak pertama mereka;
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah jual-beli rumah/tanah terjadi, penggugat tidak pernah datang lagi ke rumah tersebut;
- Bahwa para tetangga tergugat II yang menyarankan tergugat II untuk menjual rumah/tanah tersebut karena tergugat II saat itu dalam kondisi yang memprihatinkan, karena tidak diberi uang dan nafkah setelah ditinggal penggugat serta tergugat II saat itu dalam kondisi hamil;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa rumah/tanah tersebut sebelum dibeli tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kawin penggugat dengan tergugat II;
- Bahwa untuk dapat bertahan hidup tergugat II mengutip plastik-plastik bekas (botot), dan para tetangga juga sering memberi makan tergugat II;

2. Saksi Pardomuan Silitonga ;

- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi masalah antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini adalah tentang satu unit rumah yang berdiri diatas

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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

sebidang tanah yang terletak di Jalan Haji Anif No. Dusun XXIII Desa Sampali Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;

- Bahwa jarak tempat tinggal Saksi dahulu dengan rumah/tanah objek perkara ini kira-kira 40 (empat puluh) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual-beli rumah/tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa saat terjadinya jual-beli rumah/tanah yang menjadi objek perkara tersebut dari tergugat II kepada tergugat I Saksi ikut menjadi saksi dalam jual-beli tersebut;
- Bahwa jual-beli rumah/tanah yang menjadi objek perkara tersebut dari tergugat II kepada tergugat I dilakukan pada tanggal 29 Mei 2019;
- Bahwa harga tanah/rumah yang menjadi objek perkara ini dibeli tergugat I dari tergugat II sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat dengan tergugat II menempati rumah/tanah yang menjadi objek perkara tersebut sejak tahun 2016;
- Bahwa seingat Saksi diatas tanah yang menjadi objek perkara ini dibangun rumah oleh penggugat dan tergugat II kira-kira di akhir tahun 2015 yang lalu;
- Bahwa ukuran tanah yang menjadi objek perkara ini adalah 5m x 15m sedangkan ukuran rumahnya saat itu adalah 5m x 10m;
- Bahwa Batas-batas rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini adalah :
 - Sebelah Utara berbatas dengan rumah yang dulunya pemiliknya bernama Marga Siregar namun saat ini pemiliknya adalah dari suku jawa;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan rumah milik Rospiati Br. Nainggolan (Rumah Nomor 036);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Haji Anif;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Sungai/Parit Busuk;
- Bahwa nama istri penggugat adalah mardiana br. barasa (tergugat II);
- Bahwa Tergugat I membeli rumah/tanah tersebut dari tergugat II secara tunai;
- Bahwa yang digunakan dalam jual-beli rumah/tanah tersebut hanya berupa kuitansi jual-beli yang bermaterai;

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat dilakukan jual-beli rumah/tanah tersebut tergugat II tidak ada menyerahkan surat-surat alas hak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat alas hak rumah/tanah tersebut;
- Bahwa saat jual-beli dilakukan tergugat II dengan tergugat I, penggugat tidak ada di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa pekerjaan penggugat;
- Bahwa setelah tergugat II manual rumah/tanah tersebut, lalu tergugat II melunasi hutang-hutangnya dan seterusnya pergi ke kampungnya di Sidikalang karena mau melahirkan anaknya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat ini tergugat II tidak pernah kembali lagi ke rumah/tanah objek perkara ini;
- Bahwa yang menguasai rumah/tanah objek perkara saat ini adalah tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut tidak dihuni atau tidak ditempati oleh tergugat I ataupun orang lain (dalam keadaan kosong);
- Bahwa yang hadir pada saat jual-beli tersebut dilakukan tergugat II dengan tergugat I adalah Marga Situmorang, Marga Sihombing dan Boru Ringo-ringo;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat tersebut dan menerangkan pernah melihat dan ikut menandatangani surat tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan penggugat dan tergugat II sejak tahun 2016 sampai tahun 2019;
- Bahwa kondisi tergugat II di tahun 2019 dalam keadaan hamil dan ditinggal tanpa dinafkahi oleh penggugat. Itulah yang menyebabkan tergugat II menjual rumah tersebut. Lalu setelah laku dijual tergugat II pulang ke kampungnya ke Sidikalang;
- Bahwa pada saat tergugat II menjual rumah kepada tergugat I penggugat tidak ada disitu;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa pekerjaan penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tergugat II tidak ada kembali lagi lingkungan tempat tinggal ataupun rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini setelah tergugat II menjual rumahnya tersebut kepada tergugat I;
- Bahwa saat ini rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini tidak ada yang menghuni (dalam keadaan kosong);

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan tergugat II menjual rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini karena untuk membayar hutang-hutang tergugat II karena sebelumnya ditinggal begitu saja tanpa dinafkahi oleh penggugat dan untuk biaya persalinan tergugat II dikampung tergugat II di Sidikalang;
- Bahwa Tergugat II menjual rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini tanpa paksaan dari pihak manapun;
- Bahwa waktu transaksi jual-beli rumah/tanah tersebut dilakukan Saksi ada ditempat transaksi tersebut;
- Bahwa waktu transaksi jual-beli rumah/tanah tersebut dilakukan tidak ada dihadiri oleh pejabat pemerintahan setempat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana tanah tersebut dibeli oleh penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana tanah tersebut dibeli oleh penggugat, dan Saksi juga dulu tidak pernah mendengar jika penggugat ada membeli tanah tersebut dari pendeta Erikson Las Mei Simamora;
- Bahwa Saksi menerangkan tidak pernah melihat surat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat transaksi jual-beli rumah/tanah dari tergugat II kepada tergugat I, tergugat II belum bercerai dari penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tergugat II belum bercerai dari penggugat saat itu adalah dari administrasi di STM (Serikat Tolong Menolong) di kampung kami dimana di STM tersebut dicantumkan bahwa tergugat II merupakan istri dari penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada yang menyarankan supaya tergugat II menjual rumah/tanah tersebut kepada tergugat I, melainkan hanya atas inisiatif tergugat II saja, karena saat itu tergugat II sudah diterlantarkan oleh penggugat selama kira-kira 6 (enam) bulan;
- Bahwa saat diterlantarkan oleh penggugat, untuk makan tergugat II mendapatkannya dari mencari barang atau plastik bekas dan diberi makan oleh para tetangga;

3. Saksi Engkiana Sinaga :

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan kenal dengan Tolmok Pusuk tapi Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi pekerjaannya sebagai Pembantu Rumah Tangga dan dulu pernah cuci-setrika dirumah tergugat I;
- Bahwa yang Saksi ketahui yaitu pada tanggal 7 Agustus 2019 Penggugat bersama temannya 2 (dua) orang yang berpakaian TNI

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



datang kerumah tergugat I dimana Saksi saat itu berada dirumah tergugat, dan sejak saat itu Saksi kenal dengan penggugat;

- Bahwa yang dibicarakan dan Saksi dengar dari pembicaraan penggugat dengan tergugat I dirumah tergugat I di Tanjung Mulia I, dimana **penggugat meminta kepada tergugat I tambahan uang sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atas rumah yang dijual istrinya Mardiana Barasa (tergugat II)**, akan tetapi tergugat I bilang tidak ada uang lalu penggugat mengatakan rumahku itu kalau kujual bisa laku Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) lalu I tergugat bilang jika bisa kau jual Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) jual aja dan balikkan uangku Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) yaitu beli tanah/rumah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan biaya renovasi rumah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Kemudian **disepakatilah disitu penggugat akan menjual rumah itu dan mengembalikan uang tergugat sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun dengan persyaratan jika rumah itu tidak laku dijual, maka rumah tersebut menjadi milik tergugat I seutuhnya** tanpa ada tuntutan apapun lagi dari penggugat lalu antara tergugat dan penggugat sepakat kemudian penggugat dan kedua temannya pulang;

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Mardiana Barasa (Tergugat II) karena pernah dibawa penggugat datang ke rumah tergugat I, dimana saat itu penggugat menerangkan bahwa tergugat II adalah istrinya;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah penggugat mengetahui saat rumah/tanah tersebut dijual tergugat II kepada tergugat I atau tidak;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada perjanjian antara tergugat II dengan tergugat I saat jual-beli rumah/tanah tersebut atau tidak;

- Bahwa Saksi tidak melihat transaksi jual-beli rumah/tanah tersebut antara tergugat II dengan tergugat I;

- Bahwa Tergugat I pernah menceritakan kepada Saksi bahwa tergugat I mau membeli rumah yang dijual tergugat II tersebut adalah karena tergugat I merasa kasihan dengan kondisi tergugat II yang saat itu sedang hamil tua dan ditinggal oleh suaminya yaitu penggugat dengan tanpa diberikan nafkah sehingga untuk makan sehari-harinya tergugat II mengharapkan bantuan dari tetangganya;

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa Saksi tahu dimana tepatnya lokasi rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini, namun Saksi pernah ke lokasi rumah/tanah yang menjadi objek dalam perkara ini sebanyak 1 (satu) kali yaitu karena disuruh tergugat I mengantar minuman untuk para tukang yang saat itu sedang bekerja merenovasi rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat tergugat II melakukan transaksi jual-beli atas rumah tersebut dengan tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan rumah yang menjadi objek perkara tersebut direhab/direnovasi tergugat I;
- Bahwa yang Saksi ketahui perihal perkara ini adalah penggugat dengan tergugat I pernah melakukan perjanjian yaitu penggugat diberikan kesempatan untuk menjualkan rumah tersebut kepada orang lain dengan harga diatas dari harga jual kepada tergugat I dan apa bila rumah tersebut laku/berhasil dijualkan oleh penggugat maka uang tergugat I akan dikembalikan oleh penggugat;
- Bahwa perjanjian penggugat dengan tergugat I tersebut tidak dibuatkan secara tertulis melainkan hanya secara lisan saja, akan tetapi perjanjian tersebut memiliki batas waktu yaitu paling lama 1 (satu) tahun setelah perjanjian tersebut dibuat atau 1 (satu) tahun setelah bulan Agustus 2019, apabila telah sampai waktu 1 (satu) tahun setelah bulan Agustus 2019 atau tepatnya pada bulan Agustus 2020 maka perjanjian tersebut batal;

4. **Saksi Nurkia Juliana Manik** ;:

- Bahwa yang Saksi ketahui yaitu pada tanggal pada tanggal 29 Mei 2019 telah menjual satu unit rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara ini oleh tergugat II kepada tergugat I;
- Bahwa Saksi ada ditempat saat dilakukan transaksi jual-beli terhadap satu unit rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara ini;
- Bahwa yang Saksi lakukan saat transaksi jual-beli terhadap satu unit rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara ini yaitu membantu menghitung uang pembelian rumah/tanah tersebut, namun Saksi saat itu tidak ikut menandatangani kuitansi jual-belinya;
- Bahwa yang menjual satu unit rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara ini yaitu tergugat II dan yang membeli adalah tergugat I;

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa satu unit rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara ini terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang;
- Bahwa satu unit rumah/tanah yang saat ini menjadi objek perkara dalam perkara ini adalah milik penggugat dengan tergugat II sebelum dijual tergugat II kepada tergugat I;
- Bahwa hubungan tergugat II dengan penggugat saat itu adalah suami-istri;
- Bahwa Penggugat tidak ada ditempat transaksi jual-beli rumah yang dilakukan tergugat II saat itu karena penggugat saat itu sudah pergi meninggalkan tergugat II kira-kira selama 6 (enam) bulan dengan membawa anak pertama mereka;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat ditinggalkan penggugat, tergugat II tidak ada diberi nafkah biaya hidup sehari-hari oleh penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana saat ini tergugat II tersebut bertempat tinggal, namun setelah selesai transaksi jual-beli rumah/tanah tersebut tergugat II pulang ke kampungnya di Sidikalang untuk melahirkan;
- Bahwa tidak ada yang menempati rumah/tanah objek perkara tersebut saat ini;
- Bahwa Penggugat tahu satu unit rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini telah dijual tergugat II setelah pulang ke rumah tersebut;
- Bahwa alasan tergugat II menjual rumah/tanah tersebut karena tergugat II merasa diterlantarkan oleh penggugat;
- Bahwa para tetangga tergugat II tidak ada yang mengingatkan tergugat II untuk menghubungi penggugat sebelum tergugat II menjual rumah/tanah tersebut, namun saat itu para tetangga mendukung tergugat II menjual rumah/tanah tersebut karena tergugat II sudah tidak punya apa-apa lagi;
- Bahwa satu unit rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini sebelum dijual tergugat II adalah milik tergugat II dengan penggugat;
- Bahwa hubungan tergugat II dengan penggugat adalah suami-istri;
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui saat tergugat II menjual rumah/tanah tersebut kepada tergugat I;
- Bahwa saat tergugat II ditinggalkan penggugat, tergugat II sudah pernah mencoba menghubungi keluarga penggugat yaitu menelepon orang

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



tua penggugat, namun saat itu tergugat II tidak sampai berusaha mencari dimana keberadaan penggugat;

- Bahwa belum ada persetujuan penggugat saat tergugat II menjual rumah/tanah tersebut kepada tergugat I;
- Bahwa tanda bukti jual-beli satu unit rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini dari tergugat II kepada tergugat I hanya berupa kuitansi bermaterai dan surat pernyataan;
- Bahwa yang hadir saat terjadinya jual-beli satu unit rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini oleh tergugat II dengan tergugat I adalah tergugat II, tergugat I dan para saksi tanpa dihadiri oleh aparat pemerintahan desa/setempat;
- Bahwa alasan tergugat II menjual rumah/tanah tersebut kepada tergugat I adalah karena saat itu tergugat II sudah ditinggal oleh suaminya yaitu penggugat dengan tanpa diberikan nafkah sehingga untuk makan sehari-harinya tergugat II mengharapkan bantuan dari tetangganya ditambah lagi kondisi tergugat II yang saat itu sedang hamil;
- Bahwa jual-beli satu unit rumah/tanah yang menjadi objek perkara ini dilakukan tergugat II dengan tergugat I dilakukan pada tanggal 29 Mei 2019 sekitar pukul 16.00 WIB;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara ini menyatakan akan menanggapi keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I tersebut pada bagian kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat, tanggal 20 Oktober 2023, pukul 10.00 WIB, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan pada lokasi objek sengketa, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

Menimbang bahwa dan tujuan dari Penggugat dalam gugatannya sebagaimana tersebut diatas ;

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut Tergugat I melalui kuasanya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Gugatan Yang Kabur Menurut Hukum (Obscuur Libel)

- Bahwa pada dasarnya serta sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, setiap gugatan yang diajukan dalam perkara perdata, harus memenuhi syarat formil dan syarat materil, serta harus memuat uraian yang jelas dan terang. baik mengenai posita maupun petitum yang diajukan dalam gugatan tersebut;
- Bahwa disamping itu, sesuai ketentuan Hukum Acara Perdata, setiap gugatan yang diajukan “harus” memuat dan menguraikan secara jelas dan terperinci tentang Rechterlijke Ground dan Feitelijke Ground ;
- Bahwa sebagai konsekwensinya, apabila suatu gugatan tidak memenuhi syarat formil dan syarat materil tersebut, maka demi hukum gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- Bahwa yang menjadi objek Gugatan Penggugat dan yang diklaim Penggugat sebagai miliknya dalam Perkara a quo adalah sebidang tanah dengan luas 75 M² (5 m X 15 m) berdasarkan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Ganti Rugi No. 3.361/L- LA/XI/2016, tertanggal 02 November 2016, yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- : - Sebelah Utara berbatasan dengan Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M
- : - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Haji Anif ± 5 M
- : - Sebelah Selatan berbatasan dengan Yusman Gea ± 15 M (dahulu)
- : - Sebelah Barat berbatasan dengan Saluran air (Parit) ± 5 M

- Bahwa akan tetapi,

Penggugat sama sekali tidak ada menguraikan tentang “bahagian, ukuran dan batas-batas dari tanah perkara yang dikuasai Tergugat-I, akan tetapi hanya mendalilkan :“ Bahwa atas tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II yang melakukan transaksi jual beli atas objek perkara milik Penggugat tanggal 29 Mei 2019 dengan melawan hukum patut Penggugat berprasangka/menduga pada Tergugat-I yang telah menguasai, dan merenovasi bangunan rumah objek perkara berlangsung lebih kurang tiga tahun sampai sekarang (vide gugatan halaman 4 point 9);

- Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak ada menguraikan tentang bahagian, ukuran dan batas-batas dari tanah perkara yang

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



dikuasai oleh Tergugat-I dan Tergugat- II maka demi hukum gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara a quo adalah **"gugatan yang tidak sempurna dan kabur menurut hukum (obscuur libel)"**,-

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak sempurna dan kabur menurut hukum (obscuur libel), maka **gugatan Para Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I yang disampaikan tersebut sudah masuk kedalam materi pokok perkara yang nantinya akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan ;

2. EXCEPTIO NON ADIMOLETI CONTRACTUS

- Bahwa selanjutnya Tergugat-I dan Tergugat-11 dalam hal penguasaannya terhadap tanah yang dipersengketakan nyata dan terang benderang, secara terus menerus menguasai, mengusahai dan mengelola, hal ini menunjukkan suatu sikap dan itikad baik sebagai penggarap atas tanah pemerintah dan secara yuridis telah menunjukkan pemenuhan kewajibannya sebagai pemegang mandat dari pemberi mandat sesuai dengan perjanjian untuk mengurus dan mengusahai dan mengelola objek terperkara dalam sengketa a quo ;

- Bahwa tidak demikian halnya dengan Penggugat dalam pengakuannya sebagai pemegang mandat untuk mengusahai, malah meninggalkan dan menelantarkan tanah yang dipersengketakan dalam perkara a quo hal ini sangat jelas dan terang benderang Penggugat tidak mempunyai itikad baik bahkan meninggalkan Tergugat-II (Mardiana Barasa) sebagai isteri sah dari Penggugat dalam kondisi hamil tua selama kurang lebih tiga bulan tanpa pernah memberikan nafkah batin dan lahiriah serta tidak pernah memenuhi kewajibannya sebagai pemegang mandat sesuai dengan yang diperjanjikan;

- Bahwa dengan demikian Penggugat tidak pernah melakukan kewajibannya (obligation) untuk memenuhi Prestasi secara timbal balik sesuai dengan perjanjian yang tertuang dalam mandat yang diterima. maka hal ini mengakibatkan **Penggugat tidak berhak menggugat dikarenakan Penggugat sendiri tidak pernah memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian ;**

- Bahwa dengan demikian, secara Yuridis Formal, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat-I adalah tidak tepat menurut hukum. dan

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



ini membuktikan bahwa Penggugat tidak berhak melakukan gugatan terhadap Tergugat-I dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat I yang disampaikan tersebut juga sudah masuk kedalam materi pokok perkara yang nantinya akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan ;

3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Sudah Pernah Diajukan (Nebis In Idem) :

- Bahwa ***gugatan yang sama telah pernah diajukan oleh Penggugat pada tanggal 29 Juni 2020 dengan Register Perkara No. 128/Pdt.G/2020/PN-Lhp, dengan pihak Tergugat adalah Rusnian Sinaga sebagai Tergugat-I dan Mardiana Barasa sebagai Tergugat-II*** dan telah bersidang sebanyak 4 (empat) kali dan kemudian oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut telah dibacakan putusannya pada tanggal 15 Oktober 2020 dan Putusan tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (in kracht van gewijsde) ;
- Bahwa ***kemudian Penggugat kembali melakukan gugatan yang sama untuk yang kedua kalinya pada tanggal 17 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 22 Maret 2021 dalam Register Perkara Nomor. 73/Pdt.G/2021/PN-Lbp, dengan pihak Tergugat adalah Rusman Sinaga*** dan kemudian oleh Majelis Hakim telah dibacakan putusannya pada tanggal 30 September 2021 dan putusan tersebut telah mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap (in kracht van gewijsde) ;

Bahwa dikarenakan perkara yang diajukan Penggugat adalah perkara yang telah ada atau pernah diajukan sebelumnya sehingga *Nebis In Idem* melekat pada perkara gugatan aquo **sebagaimana ketentuan pasal 1917 KUHPerdara vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 647K/Sip/1973 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 588K/Sip/1973 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 350K/Sip/1973, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);**

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Nomor register perkara Nomor 128/Pdt.G/2020/PN-Lbp antara Penggugat Tolmok Pusuk dengan pihak Tergugat I. Rusman Sinaga dan Tergugat II. Mardiana Barasa, namun dalam persidangan penggugat melalui kuasanya mencabut gugatan tersebut, selanjutnya penggugat telah mengajukan gugatan lagi dengan Nomor register

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor 73/Pdt.G/2021/PN-Lbp antara Penggugat Tolmok Pusuk dengan pihak Tergugat Rusman Sinaga yang dan telah diputus tertanggal 30 September 2021 dalam amarnya gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), bahwa oleh karena perkara dalam putusan Nomor 128/Pdt.G/2020/PN.Lbp dicabut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat penggugat dapat mengajukan gugatannya kembali untuk diproses sebagai mana mestinya, oleh karena itu eksepsi tergugat I haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat I tidak beralasan dan haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan tuntutan Provisi sebagai berikut :

1. Memerintahkan Tergugat I dan siapa saja menguasai dan menduduki objek perkara untuk menghentikan segala kegiatan dan mengosongkan tanah/rumah objek perkara atau sejak putusan sela dibacakan dalam perkara a quo menurut hukum adalah sah ;

Jika Tergugat/siapa saja lalai mematuhi putusan sela tersebut, dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsoom) Rp, 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya menurut hukum adalah sah;

Menimbang, bahwa atas tuntutan Provisi tersebut di atas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana diuraikan dibawah ini :

Menimbang, bahwa makna dari Pasal 191 ayat (1) RBG tentang tuntutan provisional (provisioneelleis) adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat/isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai materi pokok sengketa (atau bogemgeschill), justru akan ditentukan dalam "Putusan Akhir" oleh Majelis Hakim, nantinya jika tuntutan provisional tersebut menyangkut materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (Putusan Mahkamah Agung No 1070 K / Sip /1972, tanggal 14 Mei 1973; Putusan Mahkamah Agung No 1967 K/Pdt/1995, tanggal 4 Juni 1998) ;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional yang diajukan oleh Penggugat pada hakekatnya telah menyangkut pokok perkara sebab masih harus dibuktikan terlebih dahulu apakah benar antara Penggugat adalah pemilik atas tanah sengketa tersebut, dimana hal itu masih harus dibuktikan dipersidangan saat pemeriksaan perkara aquo ;

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

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)



Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisional Penggugat tersebut harus ditolak ;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Bahwa pada tanggal 02 November 2016 TUAN ERIKSON LAST MEI SIMAMORA sebagai Pihak Pertama telah melakukan Pengelepasan Hak Atas Tanah dan Ganti Rugi kepada TOLMOK PUSUK (Pihak Kedua), sebagaimana SURAT PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI No. 3.361/L-LA/XI/2016 tertanggal 02 November 2016 yang di Legalisasi Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang ;

Menimbang, bahwa Tanah yang dilepaskan dengan Ganti Rugi oleh Tuan ERIKSON LAST MEI SIMAMORA yang disetujui Istrinya Ny. TEDDY ARITONANG kepada TOLMOK PUSUK (Pihak Kedua) berukuran 5 M × 15 M (Lima meter dikali lima belas meter) atau seluas ± 75 M² (Tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas -batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yusman Gea ± 15 M (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Haji Anif ± 5 M

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret ± 5 M

yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, maka Jual Beli antara ERIKSON LAST MEI SIMAMORA (Pihak Pertama) dengan TOLMOK PUSUK (Pihak Kedua) berdasarkan LEGALISASI SURAT PENGLEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI No. 3.361/L-LA/XI/2016 tertanggal 02 November 2016 yang di Legalisasi Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, maka telah berdasar sebagai pemilik satu-satunya TOLMOK PUSUK/PENGGUGAT, dan surat Pengelepasan Hak Atas Tanah Dan Ganti Rugi tersebut telah berkekuatan sebagai alat bukti sempurna sah dan berharga;

Menimbang, bahwa pada akhir Bulan April 2019 TOLMOK PUSUK (ic. PENGGUGAT) berangkat berjualan kain Bekas dengan salah satu temannya (kawannya) ke Pekan Baru selama ± 3 (tiga) bulan sampai akhir bulan Juli 2019, sehingga menutup/mengunci Rumah miliknya tersebut di atas dengan keadaan baik dan kosong, bahwa pada bulan Juli akhir 2019 TOLMOK PUSUK

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(ic.Penggugat) pulang dari Pekan Baru ke Medan dan langsung menuju ke rumah tempat tinggal yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, rumah miliknya tersebut sudah direnovasi pada bagian depan/teras dan kunci rumah telah diganti, sehingga Penggugat/TOLMOK PUSUK tidak dapat masuk lagi ke dalam rumah miliknya tersebut. Bahwa Penggugat/TOLMOK PUSUK berusaha mencari informasi pada tetangga siapa yang menguasai dan melakukan Renovasi Rumah milik Penggugat, dan dari informasi tetangga atau orang yang dapat dipercaya menyatakan yang menguasai/melakukan Renovasi bagian depan/teras dan mengganti kunci rumah milik Penggugat adalah yang bernama RUSMAN SINAGA/Tergugat I, selanjutnya TOLMOK PUSUK/Penggugat langsung mencari dan menghubungi RUSMAN SINAGA/Tergugat ke rumahnya, apakah benar RUSMAN SINAGA yang menguasai dan melakukan Renovasi rumah milik Penggugat tersebut, bahwa RUSMAN SINAGA telah mengakui pada Penggugat yang menguasai/melakukan renovasi bagian depan/teras milik Penggugat tersebut adalah Tergugat I, dengan beralasan menguasai dan melakukan Renovasi Rumah milik Penggugat karena sudah dibeli atau sudah dilakukan transaksi Jual beli antara MARDIANA BORU BARASA/Tergugat II (sebagai penjual) dengan RUSMAN SINAGA/Tergugat I (sebagai pembeli) dengan tanda bukti transaksi jual beli berupa kuitansi Surat Pernyataan Menjual Rumah pada tanggal 29 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalam jawabannya yang menyatakan bahwa tergugat I memperoleh sebidang tanah garapan dan diatasnya berdiri bangunan semi permanen seluas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi) dengan ukuran Lebar 5 M dan Panjang 15 M di Jalan Haji Anif dusun XXIII, Desa Sampali, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang adalah berdasarkan ganti rugi sebagaimana tertuang didalam kwitansi tanda terima uang pada tanggal 29 Mei 2019 dan Surat Pernyataan Menjual Rumah tanggal 29 Mei 2019 dari MARDIANA BARASA atau disebut juga DIANA BARASA (ic. Tergugat II). Bahwa Tergugat I mau membeli atau melakukan ganti rugi atas sebidang tanah garapan dan diatasnya berdiri bangunan semi permanen tersebut karena Tergugat II mengaku sebagai pemiliknya dan saat itu Tergugat menanyakan dasar kepemilikannya atas sebidang tanah garapan tersebut, namun oleh Tergugat II mengatakan **bahwa tanah garapan tersebut tidak memiliki surat;**

Menimbang, bahwa tanah garapan Tergugat II tersebut telah digarapnya

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



dan dikuasainya sejak awal sehingga membujuk Tergugat untuk membelinya, melihat kondisi Tergugat II saat itu sedang mengandung dan pada saat itu tinggal sendiri di rumah tersebut. Dan oleh karena merasa prihatin atas kehidupan Tergugat II sehingga Tergugat I merasa kasihan dan tergerak hati untuk mengganti rugi atau membeli tanah garapan berikut bangunan semi permanen milik Tergugat II tersebut dari uang tabungan Tergugat I semasa kerjanya sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan selanjutnya memperbaiki bangunan depan untuk layak dihuni dengan menghabiskan biaya renovasi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah tanah garapan berikut bangunan rumah semi permanen tersebut dibeli atau diganti rugi Tergugat I, beberapa bulan kemudian Penggugat datang dan menjumpai Tergugat I dengan menyatakan Penggugat adalah suami Tergugat II dan Penggugat berjualan Monza (pakaian bekas) di Pajak Melati, padahal hingga beberapa bulan Tergugat I tidak pernah melihat Penggugat pulang melihat Tergugat II (isterinya) yang sedang mengandung hingga melahirkan dan terlihat diterlantarkan;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah penggugat telah mendalilkan kepemilikan objek tanah sengketa yang terletak di berukuran 5 M × 15 M (Lima meter dikali lima belas meter) atau seluas ± 75 M² (Tujuh puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Rospiaty Boru Nainggolan ± 15 M

Sebelah Selatan berbatasan dengan: Yusman Gea ± 15 M (Dahulu)

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Haji Anif ± 5 M

Sebelah Barat berbatasan dengan : Saluran Air/Paret ± 5 M

yang terletak di Jalan Haji Anif, Dusun XXIII, Desa Sampali, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan SURAT PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN GANTI RUGI No. 3.361/L-LA/XI/2016 tertanggal 02 November 2016 yang di Legalisasi Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang (Vide bukti P-I berupa photocopy dari photocopy), sedangkan Tergugat I menyatakan merupakan tanah garapan milik Tergugat II oleh karena itu masih ada pihak lain yaitu Lael Arofah, S.H. Sp.N, Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, yang harus ditarik sebagai pihak dalam yang terkait dalam objek tanah sengketa tersebut ;

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



Menimbang, bahwa Bahwa hal tersebut, dipertegas dalam suatu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 08 Juni 1976 Nomor 1424 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa :

"Bahwa gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini";

Menimbang, bahwa sesuai dengan M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2019, halaman 439 pada pokoknya berpendapat: "*Eksepsi Plurim Litis Consortium adalah pihak yang ditarik dalam gugatan sebagai pihak tergugat masih tidak lengkap atau kurang pihak. Masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, dan setelah itu sengketa yang diperkarakan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh.*" Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya harus dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

DALAM REKONVENSİ

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima. (*Niet Onvankelijke Verklaard*), oleh Majelis Hakim maka secara *mutatis mutandis* terhadap gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 181 HIR/ 192 RBg pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan kepadanya dihukum untuk membayar biaya-biaya atau ongkos-ongkos yang timbul sehubungan dengan perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Mengingat pasal 283 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) / Pasal 163 HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*) dan segala ketentuan peraturan perundang– undangan serta peraturan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I ;

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.620.000,00 (lima juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin, tanggal 29 Januari 2024, oleh kami, David Sidik H. Simaremare, S.H., sebagai Hakim Ketua, Morailam Purba, S.H. dan Ade Zulfina Sari, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 21 November 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 5 Pebruari 2024 yangdiucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hendra Pramana Sakti, S. Sos, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morailam Purba, S.H.

David Sidik H. Simaremare, S.H.

Ade Zulfina Sari, S.H., M.Hum

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 272/Pdt.G/2022/PN Lbp



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

Panitera Pengganti,

Hendra Pramana Sakti, S. Sos, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Legalisasi Kuasa		
4.....P	:	Rp3.960.000,00;
anggihan.....		
5.....P	:	Rp1.500.000,00;
emeriksaan setempat		
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai.....		
7. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp5.620.000,00;
(lima juta enam ratus dua puluh ribu rupiah)		