



P U T U S A N

Nomor : 08 / Pdt. G / 2015 / PN. Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tuan HANDOKO, laki - laki, umur 42 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Pintu Air IV / 45 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : LUHUT SITINJAK, SH, EDY SYAHPUTRA SIREGAR, SH, MH dan MANUARIS SITINDAON, SH, Advokat dan Penasehat Hukum dari "Kantor LUHUT SITINJAK, SH & Partners", beralamat kantor di Jalan Ade Irma Nomor : 87 Kecamatan Siantar Utara, Kotamadya Pematangsiantar, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Januari 2015 Nomor : 01 / Ad. LS / I - 2015, selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT** ;

L A W A N :

1. **EDI SANAN**, laki - laki, umur \pm 55 tahun, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I** ;

2. **ZULIADIN SIKUMBANG**, laki - laki, umur \pm 53 tahun, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;

3. **H. M. SYAHDAN BATU BARA**, laki - laki, umur \pm 52 tahun, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Nusa Indah Nomor : 20

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 1 dari 43 Halaman



Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT III** ;

4. **RATNA SIMANJUNTAK**, perempuan, umur \pm 42 tahun, kewarganegaraan Indonesia, beralamat dahulu di Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar sekarang tidak diketahui dengan pasti tetapi masih di wilayah negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT IV** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca surat - surat dalam berkas perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan dan meneliti secara seksama surat - surat bukti dan keterangan saksi - saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 02 Februari 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 04 Februari 2015 dibawah Register Nomor : 08 / Pdt. G / 2015 / PN. PMS, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 dengan luas 380 m² ;
2. Bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik telah mendapatkan hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 antara Penjual Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dengan Pembeli Penggugat Tuan Handoko meliputi 1 (satu) unit bangunan rumah permanen, 1 (satu) lantai dilengkapi dengan saluran air dan listrik yang bangunan induk melebar dan kesamping kanan semakin mengecil dan dahulu

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 2 dari 43 Halaman



hampir sampai batas tanah dan sesuai keterangan dari Penjual masih ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

3. Bahwa setelah beralih hak kepemilikan kepada Penggugat melalui keluarga Penggugat meminta agar kepada Tergugat I, Tergugat II mengosongkan rumah dengan baik karena akan dipakai oleh Penggugat ;

4. Bahwa sekarang bangunan milik Penggugat telah dirubah bentuknya, ditambahi bangunannya seakan terlihat menjadi 3 bangunan rumah yaitu :

- 1) Satu rumah induk ditempati Penggugat ;
- 2) Tanah dikuasai Tergugat I dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya ;
- 3) Tanah dikuasai Tergugat II dengan ukuran ± 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya ;

5. Bahwa setelah dilakukan pertemuan Tergugat I, Tergugat II tidak berkenan untuk mengosongkan rumah Penggugat dan mengklaim bahwa rumah dan bangunan adalah miliknya yang telah dibeli dari Tergugat III dengan cara cicil ;

6. Bahwa yang lebih mengkhawatirkan lagi tindakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan pembatasan - pembatasan berupa skat batu, pemalangan tutup pintu penghubung seakan - akan pemisah rumah milik Penggugat menjadi rumah yang terpisah - pisah sedangkan rumah dahulunya adalah satu kesatuan yang tidak terpisah ;

7. Bahwa Penggugat sangat terkejut setelah mendengar ada transaksi jual beli diatas tanah Penggugat dan Penggugat meminta dasar jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II diatas tanah milik Penggugat ternyata jual beli dilakukan dengan cara cicil dan diperoleh hak dari Tergugat III ;

8. Bahwa pada tanggal 1 September 2005 tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 telah dibebani dengan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Pematangsiantar ;

9. Bahwa Penggugat sangat - sangat menyesalkan apabila Tergugat I, II dan Tergugat III benar melakukan transaksi jual beli diatas tanah yang diketahuinya masih diagunkan dengan Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Pematangsiantar sejak tanggal 1 September 2005 ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 3 dari 43 Halaman



10. Bahwa dengan demikian hak yang lahir dari penyerahan dengan ganti kerugian yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I, Tergugat II secara diam - diam haruslah dinyatakan tidak sah dan dinyatakan cacat hukum demikian pula Tergugat III mendapat penyerahan hak dari Tergugat IV yang bernama Ratna Simanjuntak ;

11. Bahwa untuk meyakinkan kepemilikan Penggugat dasar hak yang telah didapatkan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 yang telah lahir tahun 2005. Bahwa apabila dikaitkan dengan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menyatakan bahwa jangka waktu bagi pihak yang merasa dirugikan dengan terbitnya suatu sertifikat hak atas tanah adalah 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat hak atas tanah tersebut, setelah lewat dari 5 (lima) tahun maka segala tuntutan terhadap sertifikat tersebut dinilai kadaluarsa ;

12. Bahwa kepemilikan hak dari Penggugat telah memenuhi kualifikasi terkuat dan terpenuh sesuai Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah memberikan perlindungan dan jaminan kepastian bagi Penggugat sebagai Pembeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 ;

13. Bahwa berdasarkan azas hukum yang berlaku apabila ada 2 pihak atau lebih yang sama - sama mengukuhkan haknya maka patutlah diperhatikan "hak terdahulu" dalam rangka mewujudkan kepastian hak milik atas tanah ;

14. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 telah lahir sejak tanggal tanggal 8 Juli 2005 an. Ir. Kartini Ratnasari Simanjuntak dan dilakukan peralihan hak melalui jual beli kepada Penggugat tanggal 21 Juli 2014 dan setelah diumumkan semua prosedur dilakukan instansi yang wenang berupa 1. cek bersih, 2 roya, 3. pembayaran BPHTB, 4. pengumuman / publikasi baru dilakukan pembaliknamaan atas nama Penggugat ;

15. Bahwa dengan demikian hak yang lahir dari prosedur yang telah diperkenankan oleh pihak yang wenang kepada Penggugat haruslah dinyatakan sah dan berharga ;

16. Bahwa untuk menjamin status kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari Penggugat adalah patut Penggugat memohon melalui Majelis Hakim

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 4 dari 43 Halaman



untuk meletakkan sita pengamanan atas tanah dan bangunan rumah yang bila tidak dimohonkan tanah dan bangunan akan berubah fungsi sehingga akan mengaburkan dan mengurangi status hukum tanah milik Penggugat ;

17. Bahwa berdasarkan pasal 1471 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata berbunyi : "Jual beli barang orang lain adalah batal... dst ;

18. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjual belikan tanah dan bangunan milik Penggugat sejak tanah dan bangunan beralih menjadi milik Penggugat tidak pernah disangkal atau diajukan keberatan sehingga patut dan beralasan himbauan pengosongan disampaikan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan himbauan yang tidak diindahkan menjadikan tindakan Tergugat I dan Tergugat II berkwalifikasi menguasai tanah dan bangunan tanpa hak dan persetujuan Penggugat apalagi sampai merubah, menambah bangunan pada rumah milik dari Penggugat adalah tindakan yang melanggar hukum dan tidak sah secara hukum ;

19. Bahwa untuk menjamin kepemilikan dari Penggugat maka kiranya yang mulia Majelis Hakim dapat berkenan memerintahkan pengosongan atas penguasaan tanah tanpa hak dari Tergugat I, Tergugat II luas masing - masing tanah $\pm 5 \text{ M} \times \pm 19 \text{ M}$ atas tanah dan rumah milik Penggugat terlebih dahulu sampai ada putusan hukum yang tetap (*inkracht*) ;

20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat III yang menjual tanah milik Penggugat secara tidak sah dengan disertai ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II hingga Tergugat I dan Tergugat II menguasai "tanah tanpa hak" dan tanpa alas hak yang sah tanpa persetujuan Penggugat, patut dinyatakan perbuatan Tergugat - Tergugat adalah perbuatan melanggar hukum ;

21. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Indonesia : "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" ;

22. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang telah menguasai tanah dan bangunan tanpa persetujuan hak dari pemilik tanah yaitu Penggugat telah merugikan Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II patut untuk dikenakan memberikan ganti kerugian yang patut selama 6 bulan

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 5 dari 43 Halaman



sejak tahun 2014 yang bila disewakan sebesar Rp. 2.000.000,- / perbulan x 6 bulan x 2 rumah = Rp. 24.000.000,- (*dua puluh empat juta rupiah*) ;

23. Bahwa pasal 1366 KUH Perdata Indonesia berbunyi : "*Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati - hatinya*" ;

24. Bahwa akibat dari kelalaian dan kurang hati - hatinya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, maka Penggugat telah harus mengeluarkan biaya guna pengurusan perkara untuk mempertahankan hak - hak Penggugat ke Pengadilan Negeri Pematangsiantar yaitu :

- a. Jasa Advokat : Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) ;
- b. Pendaftaran perkara : Rp. 2.000.000,- (*dua juta rupiah*) ;
- c. Lain - lain : Rp. 4.000.000,- (*empat juta rupiah*) ;
- Total : Rp. 26.000.000,- (*dua puluh enam juta rupiah*) ;

25. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sebagaimana tersebut diatas Penggugat telah banyak mengalami tekanan batin yang luar biasa karena sebagai pemilik yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 menjadi bahan pengunjingan dan akibatnya merasa sangat dipermalukan, oleh karena itu Penggugat mengalami kerugian immaterial yang apabila diukur dengan nilai uang sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng ;

26. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memiliki itikad tidak baik berhubung terdapat kekhawatiran Penggugat yang sangat beralasan, bahwa Tergugat akan mengalihkan, memindahtangankan, mengalihkan, merombak, mengaburkan status tanah objek sengketa kepada orang atau pihak lain, maka Penggugat mohon untuk diletakkan sita guna pengamanan tanah objek sengketa milik Penggugat ;

27. Bahwa oleh karena Penggugat sudah cukup banyak menderita kerugian baik materil maupun immateril sebagai akibat dari perbuatan Tergugat - Tergugat serta adanya keraguan Penggugat dari itikad buruk Tergugat - Tergugat untuk sungguh-sungguh memenuhi kewajiban hukumnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 6 dari 43 Halaman



untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan / kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan Tergugat dan Turut Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat menurut putusan dalam perkara ini ;

28. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti - bukti yang kuat dan sempurna maka sudah sepatutnya Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat - Tergugat ;

Bahwa berdasarkan alasan - alasan, dalil - dalil dan hal - hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar untuk menetapkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan berkenan serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah segala surat - surat yang dimajukan oleh Penggugat ;
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa sita jaminan yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 ;
5. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari bagian Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing - masing tanah $\pm 5 \text{ M} \times \pm$

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 7 dari 43 Halaman



19 M yang masih dalam Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia adalah tidak sah dan cacat hukum ;

6. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia yang diperbuat dan didapatkan Tergugat III dari Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum ;

7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak dan persetujuan Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tahun 2005 diatas tanah seluas 380 m² adalah perbuatan melanggar hukum ;

8. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tahun 2005 diatas tanah seluas 380 m² untuk dikosongkan dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun ;

9. Menyatakan setiap orang atau badan-badan hukum yang mendapatkan hak, peralihan hak, pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu sehingga mengaburkan hak - hak kepemilikan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 dengan luas 380 m² adalah tidak sah dan cacat hukum ;

10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II untuk mengangkat dan membongkar bangunan yang diperbuat selain dari bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi materil dan immateril yaitu :

a. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang telah menguasai tanpa hak tanah milik Penggugat telah merugikan Penggugat sehingga Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III patut untuk dikenakan memberikan ganti kerugian yang patut selama 6 bulan sejak tahun 2014 yang bila disewakan sebesar Rp. 2.000.000,- / perbulan x 6 bulan x 2 rumah = Rp. 24.000.000,- (*dua puluh empat juta rupiah*) ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 8 dari 43 Halaman



b. Akibat dari kelalaian dan kurang hati - hatinya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, sebagaimana tertuang pada point 18 Rp. 26.000.000,- (*dua puluh enam juta rupiah*) ;

c. Immateril dengan nilai uang sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) secara tunai dan sekaligus ;

12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang dibebankan dari seluruh boedel Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan langsung ;

13. Menyatakan seluruh barang bergerak dan barang tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud milik dari Tergugat I, II dan Tergugat III merupakan hak yang melekat menjadi tanggungan guna pemenuhan pengabulan gugatan Penggugat dapat diletakkan sita dan dilakukan penjualannya melalui badan lelang negara yang berkenaan untuk diambilkan sesuai dengan besaran nilai yang dikabulkan dengan hak istimewa walaupun barang tersebut ada pada pihak ketiga dan orang lain ;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan / kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan Para Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat menurut putusan dalam perkara ini ;

15. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*) ;

16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk tunduk dan memenuhi putusan perkara ini ;

17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul selama dalam proses perkara ini ;

Subsida :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 9 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya menurut hukum dan perundang - undangan yang berlaku (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya : LUHUT SITINJAK, SH, EDY SYAHPUTRA SIREGAR, SH, MH dan MANUARIS SITINDAON, SH, Advokat dan Penasehat Hukum dari "Kantor LUHUT SITINJAK, SH & Partners", beralamat kantor di Jalan Ade Irma Nomor : 87 Kecamatan Siantar Utara, Kotamadya Pematangsiantar, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Januari 2015 Nomor : 01 / Ad. LS / I - 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 04 Februari 2015, sedangkan untuk Tergugat I, II dan III, hadir kuasanya : ANTONIUS SITOANG, SH, Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Advokat / Penasehat Hukum "Dahyar Harahap, SH dan Rekan", berkantor di Jalan Manggis Raya Nomor : 02 Perumnas Batu VI Kabupaten Simalungun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Februari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 24 Februari 2015 dibawah Register Nomor : 21 / L / SK / 2015 / PN - Pms, sedangkan untuk Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh orang lain untuk dapat menghadap sebagai kuasanya, meskipun menurut Relas Panggilan Sidang tanggal 18 Februari 2015, Relas Panggilan Sidang melalui panggilan umum pada Kantor Walikota Pematangsiantar tanggal 20 Maret 2015 dan Relas Panggilan Sidang melalui panggilan umum surat kabar tanggal 23 April 2015, telah dipanggil dengan patut ;

Menimbang, sesuai ketentuan PERMA Nomor : 1 tahun 2008 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan / mengupayakan perdamaian melalui Mediasi yang atas persetujuan kedua belah pihak Majelis Hakim telah menunjuk Sdri. LEDIS MERIANA BAKARA, SH, Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar selaku Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa sesuai laporan Hakim Mediator tertanggal 06 Mei 2015, mediasi yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak gagal untuk menyepakati penyelesaian sengketa diantara mereka dengan jalan damai ;

Menimbang bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 02 Februari 2015, dan selanjutnya pihak Penggugat telah mengajukan Perbaikan Gugatan tertanggal 19 Mei 2015, yang isinya sebagai berikut :

I. TENTANG IDENTITAS :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 10 dari 43 Halaman



1. Pada halaman 2 yang menyebutkan ... H. M. Syahdan Batu Bara, Lk, umur \pm 52 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan alamat Jalan Nusa Indah Nomor : 20 Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat III ;

Dirubah menjadi :

Pada halaman 2 yang menyebutkan ... H. M. Syahdan Batu Bara, Lk, umur \pm 52 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan diketahui Wiraswasta, alamat Jalan Nusa Indah Nomor : 20 Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Pematangsiantar, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat III ;

2. Ratna Simanjuntak, Pr, umur \pm 42 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan alamat dahulu di Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar sekarang tidak diketahui dengan pasti tetapi masih diwilayah negara Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat IV ;

Dirubah menjadi :

Ratna Simanjuntak, Pr, umur \pm 42 tahun, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, alamat dahulu di Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar sekarang tidak diketahui dengan pasti tetapi masih diwilayah negara Republik Indonesia, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai Tergugat IV ;

II. TENTANG POSITA :

1. Pada halaman 2 point 4 menyebutkan :

Bahwa sekarang bangunan milik Penggugat telah dirubah bentuknya, ditambahi bangunannya seakan terlihat menjadi 3 bangunan rumah yaitu :

- 1) Satu rumah induk ditempati Penggugat ;
- 2) Tanah dikuasai Tergugat I dengan ukuran \pm 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 11 dari 43 Halaman



3) Tanah dikuasai Tergugat II dengan ukuran \pm 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya ;

Dirubah menjadi :

Bahwa sekarang bangunan milik Penggugat telah dirubah bentuknya, ditambah bangunannya seakan terlihat menjadi 3 bangunan rumah yaitu :

- 1) Satu rumah induk ditempati Penggugat ;
- 2) Tanah dikuasai Tergugat I dengan ukuran \pm 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya dan atau yang telah dirubah bentuk, ditambah oleh Tergugat I ;
- 3) Tanah dikuasai Tergugat II dengan ukuran \pm 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya dan atau yang telah dirubah bentuk, ditambah oleh Tergugat II ;

2. Pada halaman 4 point 15 yang menyebut "... dst. Bahwa untuk menjamin status kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari Penggugat adalah patut Penggugat Memohon ... dst" :

Dirubah menjadi :

Bahwa untuk menjamin status kepemilikan tanah dan bangunan rumah dari Penggugat adalah patut Penggugat memohon ... dst" ;

3. Pada halaman 5 - 6 point 26 yang menyebut "... dst. Turut Tergugat ... dst" ;

Diperbaiki menjadi :

Bahwa oleh karena Penggugat sudah cukup banyak menderita kerugian baik materil maupun immateril sebagai akibat dari perbuatan Tergugat - Tergugat serta adanya keraguan Penggugat dari itikad buruk Tergugat - Tergugat untuk sungguh - sungguh memenuhi kewajiban hukumnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan / kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (*Inkracht van gewijsde*) sampai dengan Tergugat - Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat menurut putusan dalam perkara ini ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 12 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, II dan III melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawabannya tertanggal 3 Juni 2015 yang terdiri atas eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Kurang Pihak :

1. Bahwa tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I dengan ukuran 5 m x 20 m diperoleh Tergugat I melalui jual beli / penyerahan hak dari Tergugat III tanggal 30 Desember 2012, sementara Tergugat III memperoleh tanah tersebut berdasarkan Surat Penyerahan Hak tanggal 26 Mei 2009 dari seseorang yang bernama KARTINI RATNA SIMANJUNTAK ;
2. Bahwa tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II diperoleh berdasarkan Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi dari seseorang yang bernama RAMLI tanggal 30 Desember 2012 sementara Ramli memperoleh hak atas tanah tersebut dari seseorang yang bernama Ir. RATNA SIMANJUNTAK berdasarkan Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tanggal 08 Juni 2009 ;
3. Bahwa dengan tidak turut sertanya yang bernama RAMLI ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo, selaku pihak / orang yang memperjual belikan tanah terperkara kepada Tergugat II, maka gugatan Penggugat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kurang pihak ;

Gugatan Kabur :

1. Bahwa Penggugat dalam menyusun surat gugatannya tidak dilakukan secara sempurna, karena tidak menyebutkan dan atau penguraian secara jelas mengenai batas - batas tanah objek perkara yang dimaksudkan oleh Penggugat ;
2. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya juga menyatakan kalau Tergugat I dan II telah menguasai tanah milik Penggugat masing - masing \pm 5 m x 19 m berikut dengan bangunan di atasnya, akan tetapi juga Penggugat tidak menyebutkan secara jelas kwalifikasi bangunannya dan juga batas -

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 13 dari 43 Halaman



batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II tersebut tidak ada disebutkan secara baik, sempurna dan jelas ;

3. Bahwa penyebutan identitas Tergugat IV dalam surat gugatan Penggugat yaitu RATNA SIMANJUNTAK sangat diperlukan pembuktiannya karena berbeda dengan identitas yang disebutkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya poin 2 (*dua*) yaitu orang yang menjual tanah terperkara kepada Penggugat bernama Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dan selain itu juga surat-surat yang ada pada Tergugat I, II terkait dengan jual beli tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II yang diperoleh dari yang bernama RAMLI dan Tergugat II ada menyebutkan beberapa nama yaitu : KARTINI RATNA SIMANJUNTAK, Ir. RATNA SIMANJUNTAK, RATNA SIMANJUNTAK, apakah nama - nama tersebut adalah merupakan orang yang sama dengan Tergugat IV yang disebutkan Penggugat dalam surat gugatannya, maka sangat diperlukan pembuktian untuk itu ;

Bahwa dengan uraian eksepsi tersebut diatas, gugatan Penggugat patut dan tepat dikwalifikasikan sebagai suatu surat gugatan yang kabur ;

Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan tidak saling berhubungan

1. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat tidak ada menjelaskan dan menguraikan terkait dengan biaya perkara yang timbul, akan tetapi dalam petitum gugatannya pada poin 17 meminta untuk menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya yang timbul selama dalam proses perkara ini ;
2. Bahwa terkait juga dengan petitum gugatan Penggugat pada poin 12 yang menyatakan “menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang dibebankan dari seluruh budel Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan langsung”, serta petitum poin 13 yang menyatakan untuk menyita seluruh barang bergerak dan barang tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud milik Tergugat I, II dan III, ... dst, adalah petitum yang tidak didasarkan pada posita gugatan serta tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara aquo, sehingga antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan tidak saling mendukung, sehingga gugatan Penggugat sekali lagi patut untuk dinyatakan kabur ;

DALAM POKOK PERKARA :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 14 dari 43 Halaman



- 1 Bahwa Tergugat I, II dan III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil -dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap dalil yang kebenarannya diakui Para Tergugat I, II dan III secara tegas dan tertulis dibawah ini ;
- 2 Bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas adalah merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bantahan dalam pokok perkara dibawah ini oleh karenanya tidak perlu lagi kami ulangi penulisannya ;
- 3 Bahwa Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum membeli tanah terperkara dengan luas 380 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 dari Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak tidaklah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena Penggugat tidak mengindahkan prinsip kehati - hatian serta pengecekan akan penguasaan objek yang akan dibelinya ;
- 4 Bahwa Penggugat telah secara tegas menyatakan dalam surat gugatannya halaman 2 poin 3 kalau rumah yang ada diatas tanah terperkara masih ditempati oleh Tergugat I dan II. Hal tersebut sesuai dengan keterangan dan penjelasan Penjual yaitu Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak, seharusnya dengan keterangan penjual tersebut yang menyatakan rumah yang ada diatas tanah terperkara masih ditempati Tergugat I dan II, Penggugat seharusnya mempertanyakan dasar Tergugat I dan II menempati rumah tersebut dan atau setidaknya - tidaknya Penggugat tidak melakukan pembelian tanah terperkara selama belum ada kepastian kalau tanah tersebut benar-benar bebas dari penguasaan pihak lain ;
- 5 Bahwa adalah sangat beralasan hukum kalau Tergugat I dan II mengaku dan mengklaim tanah berikut bangunan rumah diatasnya adalah miliknya sehingga tidak bersedia mengosongkan rumah dan meninggalkan tanah tersebut serta melakukan penambahan dan atau perubahan bangunan rumah tersebut, karena jelas Tergugat I dan II adalah merupakan pembeli kedua, karena sebelumnya tanah tersebut pertama kali dijual oleh KARTINI RATNA SIMANJUNTAK kepada yang bernama RAMLI, kemudian oleh yang bernama RAMLI menjualnya kepada Tergugat II dan Tergugat III pertama kali membelinya dari Ir. RATNA SIMANJUNTAK kemudian oleh Tergugat III menjualnya kepada Tergugat I ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 15 dari 43 Halaman



6 Bahwa pada saat Tergugat III dan yang bernama RAMLI membeli tanah terperkara, tidak mengetahui apakah tanah tersebut telah bersertifikat dan tidak mengetahui kalau sertifikat tersebut menjadi agunan di BRI Cabang Pematangsiantar, oleh karena itu sangat tidak beralasan hukum Penggugat mempersalahkan Tergugat I dan II atas penguasaan objek perkara tersebut ;

7 Bahwa bila dilihat peralihan hak atas tanah objek perkara yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat, karena sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli atas tanah objek perkara seluas 380 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 sudah terlebih dahulu ada perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan rumah yang ditempati oleh Tergugat I dan II kepada Tergugat III dan yang bernama RAMLI pada tahun 2009, kemudian peralihan kedua terjadi dari Tergugat III kepada Tergugat I dan dari yang bernama RAMLI kepada Tergugat II masing - masing tanggal 30 Desember 2012, sementara Penggugat baru melakukan jual beli pada tanggal 21 Juli 2014 ;

8 Bahwa dengan adanya penyerahan hak yang terjadi pada tahun 2009 kepada Tergugat III dan kepada yang bernama RAMLI kemudian dari Tergugat III dan dari RAMLI kepada Tergugat II yang mendahului pembelian yang dilakukan Penggugat atas tanah objek perkara, maka Penggugat dapat dikwalifikasikan pembeli yang tidak beritikad baik dan kurang hati - hati karena membeli barang / tanah yang telah dijual kepada orang lain ;

9 Bahwa karena Penggugat baru membeli tanah terperkara pada tanggal 21 Juli 2014, oleh karenanya tidak beralasan kalau Penggugat mengatakan tanah terperkara telah memperoleh hak lewat dari lima (5) tahun untuk dan atas nama Penggugat sesuai ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

10 Bahwa dalil Penggugat pada poin 12 halaman 4 adalah sangat benar menurut hukum dan dalil tersebut adalah merupakan pembenaran secara hukum dimana harus menghargai dan membenarkan serta mengakui hak yang ada terdahulu apabila ada dua atau lebih pihak / orang yang mengaku memiliki hak atas suatu objek / barang ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 16 dari 43 Halaman



11 Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan jual beli yang dilakukan oleh yang bernama RAMLI kepada Tergugat II atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II adalah sah dan untuk itu tidak membutuhkan persetujuan dari Penggugat karena sebelum Penggugat membeli objek perkara sudah terlebih dahulu Tergugat III dan yang bernama RAMLI membeli tanah tersebut pada tahun 2009 kemudian dijual kembali kepada Tergugat I dan II tahun 2012, oleh karena itu jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat IV tanggal 21 Juli 2014 haruslah dinyatakan batal sesuai ketentuan pasal 1471 KUH Perdata ;

12 Bahwa Tergugat I, II dan III sama sekali tidak ada melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata, akan tetapi sebaliknya Penggugat sendirilah yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat sendiri karena membeli tanah milik orang lain tanpa persetujuan dari Tergugat I dan II selaku orang yang berhak dan sebaliknya tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II dan III telah menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, II, III dimana dengan adanya gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II dan III harus mengeluarkan biaya advokat untuk mewakili kepentingan hukum Tergugat I, II dan III menghadapi gugatan Penggugat ;

13 Bahwa kerugian materil dan kerugian immateril yang dimaksudkan Penggugat dalam surat gugatannya hingga berjumlah Rp. 250.000.000,- (*dua ratus lima puluh juta rupiah*) sangatlah tidak beralasan dan patut untuk ditolak, karena kerugian dimaksud timbul bukan karena perbuatan Tergugat I, II dan III, akan tetapi karena tindakan dan perbuatan Penggugat sendiri yang membeli tanah terperkara dengan tidak hati - hati ;

14 Bahwa dalil Penggugat mengenai permohonan sita terhadap tanah objek perkara yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II sangatlah tidak beralasan hukum, karena penguasaan Tergugat I dan II atas tanah objek perkara adalah didasarkan pada alas hak yang sah dan benar menurut hukum ;

15 Bahwa dalil Penggugat yang meminta pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sangatlah tidak berdasar pada hukum dan permintaan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu haruslah ditolak dan

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 17 dari 43 Halaman



dikesampingkan karena dibuat tanpa dasar dan alasan hukum yang benar dan permintaan tersebut tidak memenuhi ketentuan dalam pasal 180 HIR dan pasal 191RBg jo. SEMA Nomor : 03 tahun 1971 ;

16 Bahwa sangat tidak beralasan juga dalil Penggugat yang meminta untuk pengosongan terlebih dahulu objek perkara seluas 5 m x 19 m yang dikuasai dan ditempati Tergugat I dan II hingga sampai adanya putusan hukum yang tetap, karena penguasaan Tergugat I dan II atas objek perkara adalah sah dan didasarkan pada alas hak yang sah dan benar menurut hukum dan selain itu juga Tergugat I dan II sudah terlebih dahulu memiliki tanah tersebut yang didasarkan pada penyerahan hak tahun 2012 ;

17 Bahwa sangat tidak beralasan kalau Penggugat meminta supaya Tergugat I dan II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini karena Penggugat yang telah menciptakan persoalan hingga terjadinya perkara ini, oleh karena itu adalah merupakan hal yang pantas dan patut secara hukum pihak yang dinyatakan kalah dalam suatu perkara dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara, maka sangat pantas dan patut nantinya Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Berdasarkan uraian dan fakta - fakta tersebut diatas yang didasarkan pada fakta hukum yang benar, maka Tergugat I, II dan III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak - tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, II dan III tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 30 Juni 2015 selanjutnya

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman **18** dari **43** Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Replik pihak Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, II dan III telah mengajukan Dupliknya tertanggal 08 Juli 2015 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya, pihak Para Penggugat dipersidangan telah mengajukan pembuktian, yaitu dengan surat - surat bukti, masing - masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti BP - 1 : berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatera Utara, atas nama : HANDOKO, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, tanggal 8 Juli 2005 ;
2. Bukti BP - 2 : berupa foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSDP) PBB tahun 2012, Nomor SPPT (NOP) : 12.73.030.008.005-0120.0 atas nama Wajib Pajak : T. SIMANJUNTAK, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemko Pematang Siantar ;
3. Bukti BP - 3 : berupa foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSDP) PBB tahun 2013, Nomor SPPT (NOP) : 12.73.030.008.005-0120.0 atas nama Wajib Pajak : T. SIMANJUNTAK, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemko Pematang Siantar ;
4. Bukti BP - 4 : berupa foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSDP) PBB tahun 2014, Nomor SPPT (NOP) : 12.73.030.008.005-0120.0 atas nama Wajib Pajak : T. SIMANJUNTAK, yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemko Pematang Siantar ;
5. Bukti BP - 5 : berupa foto copy Surat tertanggal 6 Januari 2015 dari Law Office Advokat dan Penasehat Hukum Luhut Sitinjak, SH & Partners yang ditujukan kepada 1. Tuan Edi Sanan, 2. Tuan Zuliadin Sikumbang, Hal : Somasi dan Undangan ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 19 dari 43 Halaman



6. Bukti BP - 6 : berupa foto copy Buku Tamu dan daftar hadir ;
7. Bukti BP - 7 : berupa foto Resume Hasil Pertemuan Somasi tertanggal 10 Januari 2015
8. Bukti BP - 8 : berupa foto copy Kwitansi tertanggal 26 Juni 2014 dari Rohliharly Saulina Damanik qq. Handoko yang diterima oleh Kartini Ratna Sari Dewi Simanjuntak, sejumlah Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*), untuk pembayaran : Pembelian 1 (satu) buah unit rumah di Jalan Madura Nomor : 28 Pematangsiantar Nomor Sertifikat 1276 an. Kartii Ratna Sari Dewi Simanjuntak ;
9. Bukti BP - 9 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tertanggal 08 Juni 2009 atas nama : Ir. RATNA SIMANJUNTAK (Pihak Pertama) dan HM. SYAHDAN BATU BARA (Pihak Kedua) ;
10. Bukti BP- 10 : berupa foto copy Surat Keterangan Nomor : 145 / 150 / 1003 - SB / II / 2009 tertanggal 12 Februari 2009 yang dikeluarkan oleh Lurah Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Pemko Pematangsiantar ;
11. Bukti BP- 11 : berupa foto copy Surat Jual Beli Tanah tertanggal 04 Oktober 2008 atas nama : LOLOTAN GULTOM (Pihak Pertama) dan M. SYAHIL HARAHAHAP (Pihak Kedua) ;
12. Bukti BP- 12 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak Sebidang Tanah tertanggal 13 Juni 2001 atas nama : TOGA SIDABALOK (Pihak Pertama) dan ALI SUBARI (Pihak Kedua) ;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan kecuali surat bukti bertanda BP - 9, BP - 11 dan BP - 12 tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, selain bukti tertulis, Kuasa Penggugat juga mengajukan 3 (*tiga*) orang saksi yang telah memberikan

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 20 dari 43 Halaman



keterangan dibawah sumpah / janji di persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Saksi : I S M O N O, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi adalah sebagai Lurah Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar yang menjabat dari tahun 2011 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara terletak di Jalan Pistol yang dahulu bernama Jalan Madura Atas Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;
- Bahwa setahu saksi tanah terperkara terdiri atas satu sertifikat yang diatasnya berdiri 3 (*tiga*) pintu rumah dimana rumah induk dalam keadaan kosong sedangkan 2 (*dua*) pintu rumah paviliun yang dihuni oleh Haji Syahdan dan Sikumbang ;
- Bahwa setahu saksi pada mulanya rumah tersebut adalah milik orang tua Ratna Simanjuntak dimana kakak dan abang kandung Ratna Simanjuntak pernah mengatakan bahwa rumah tersebut sudah menjadi milik Ratna Simanjuntak ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai batas - batas dan luas tanah objek perkara ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli antara Ratna Simanjuntak dengan H Syahdan dan Sikumbang namun saksi pernah mendengar dari orang - orang bahwa Ratna Simanjuntak ada menjual rumahnya tersebut kepada H. Syahdan dan Sikumbang dan kemudian H. Syahdan menjual rumahnya kepada Sikumbang secara cicil ;
- Bahwa ketika diperlihatkan kepada saksi surat bukti bertanda T. I, II, III - 5 dan T. I, II, III - 10 saksi menyatakan bahwa surat bukti tersebut tidak benar karena itu bukan tanda tangan saksi walaupun NIP yang tertera pada surat bukti tersebut benar dan saksi keberatan dengan surat - surat bukti tersebut ;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah tersebut adalah milik Ratna Simanjuntak dan setelah dijual kepada Handoko sertifikatnya sudah beralih keatas nama tuan Handoko ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah objek perkara tersebut kepada orang lain ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman **21** dari **43** Halaman



2. Saksi : M. N U R D I N, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Lurah Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari tahun 1995 s/d 2011 ;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai tanah objek perkara yang terletak di Jalan Pistol yang dahulu bernama Jalan Madura Atas Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;
- Bahwa setahu saksi dulunya yang tinggal di rumah tersebut adalah orang tua Ratna Simanjuntak yang bernama Tauan Simanjuntak sedangkan anak - anaknya yang tinggal bersama dengan Tauan Simanjuntak adalah Ratna Simanjuntak ;
- Bahwa saksi tidak ingat mengenai batas - batas tanah objek perkara ;
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa saat ini yang tinggal di rumah diatas tanah tersebut ;
- Bahwa ketika diperlihatkan kepada saksi surat bukti bertanda T. I, II, III - 1, 2, 3, 6, 7, 8 saksi menyatakan bahwa pada waktu itu saksi adalah yang menjabat sebagai lurah namun tanda tangan yang tertera dalam surat bukti tersebut bukanlah tanda tangan saksi ;
- Bahwa menurut saksi surat - surat bukti tersebut tidak pernah ada dibuat dan ditanda tangani oleh saksi ;
- Bahwa menurut saksi sesuai dengan Undang - Undang Pokok Agraria 1960 saksi tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau jual beli karena biasanya apabila ada warga saksi yang akan melakukan jual beli dengan sertifikat akan saksi sarankan kepada notaris ;
- Bahwa saksi pernah menerima pemberitahuan bahwa tanah dan rumah tersebut sedang diagunkan ke bank ;
- Bahwa setahu saksi selama saksi menjabat sebagai lurah tidak pernah seseorang yang bernama Ramli datang ke kantor lurah untuk urusan jual beli rumah ;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai lurah saksi tidak pernah didatangi baik pihak Penggugat maupun Para Tergugat untuk melaporkan silang sengketa ;

3. Saksi : ROHLI MARNY DAMANIK, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 22 dari 43 Halaman



- Bahwa saksi mengetahui mengenai tanah objek perkara yang terletak di Jalan Pistol yang dahulu bernama Jalan Madura Atas Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;
- Bahwa saksi dengan Ratna Simanjuntak adalah teman satu SMP di Pematangsiantar ;
- Bahwa pada awalnya saksi ditelpon oleh Ratna Simanjuntak dan mengatakan kepada saksi bahwa rumahnya akan dijual dan kemudian saksi memberitahukan kepada Penggugat (Handoko) melalui handphone bahwa rumah Ratna Simanjuntak akan dijual dengan harga Rp. 400 juta karena saksi kenal dengan penggugat (Handoko) ;
- Bahwa selanjutnya saksi disuruh oleh Handoko untuk melihat dan mengurus jual beli rumah tersebut dengan Ratna Simanjuntak dan setelah saksi melihat kondisi rumah tersebut dimana rumah tersebut dibagi atas 3 (tiga) pintu rumah yaitu satu pintu rumah utama yang disampingnya ada 2 (dua) pintu rumah paviliun ;
- Bahwa berdasarkan kuasa membeli dari Handoko selanjutnya saksi bersama dengan Ratna Simanjuntak pergi ke bank BRI Pematangsiantar untuk menebus sertifikat dan sisanya dilakukan transaksi di Notaris Hendrik Sinaga ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah terperkara sesuai dengan sertifikat adalah 390 m² ;
- Bahwa sebelum dilaksanakan jual beli Ratna Simanjuntak mengatakan pada saksi bahwa terhadap 2 (dua) rumah paviliun tersebut masih dikontrakkan kepada Sikumbang sedangkan yang satu lagi saksi tidak tahu namanya ;
- Bahwa saksi pernah mendatangi penghuni kedua rumah paviliun tersebut dan memintanya untuk segera keluar dan pada waktu itu saksi langsung bertemu dengan Sikumbang ;
- Bahwa saksi pernah mendatangnya untuk kedua kalinya dan langsung bertemu dengan H. Syahdan dan pada waktu itu H. Syahdan mengatakan kepada saksi bahwa apabila mereka kalah di Pengadilan maka mereka akan pindah kerumah lainnya karena rumah pak Syahdan banyak ;
- Bahwa pada waktu itu H. Syahdan mengetahui bahwa sertifikat rumah tersebut sedang diagunkan di bank ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 23 dari 43 Halaman



- Bahwa Penggugat (Handoko) pernah melihat rumah objek perkara tersebut bersama dengan keluarganya tapi kata Penggugat kepada saksi pada waktu kesana tidak bertemu dengan siapapun ;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Ratna Simanjuntak dilakukan dihadapan notaris ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I, II dan III dipersidangan telah mengajukan pembuktian, yaitu dengan surat - surat bukti, masing - masing adalah sebagai berikut :

1. Bukti T. 1,II,III - 1 : berupa foto copy Surat Pernyataan Kepemilikan tertanggal 23 Desember 1997 atas nama TAUAN SIMANJUNTAK dan TINOUR SILABAN yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 23 Desember 2001 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 28 Desember 2001 ;
2. Bukti T. 1,II,III - 2 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak tertanggal 20 Desember 2001 atas nama 1. TAUAN SIMANJUNTAK, SH, 2. NURINTAN SIMANJUNTAK, 3. SURYANI SIMANJUNTAK, 4. RIDWANTO SIMANJUNTAK dan 5. SULASTRI SIMANJUNTAK kepada Ir. KARTINI RATNA SIMANJUNTAK yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 28 Desember 2001 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 28 Desember 2001 ;
3. Bukti T. 1,II,III - 3 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak tertanggal 26 Mei 2009 atas nama Ir. KARTINI RATNA SIMANJUNTAK kepada RAMLI yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 27 Mei 2009 Nomor : 56 / 120 / V / SB / 09 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 27 Mei 2009 Nomor : 71 / 113 / V / SB / 09 ;
4. Bukti T. 1,II,III - 4 : berupa foto copy Kwitansi tertanggal 27 Mei 2009 dari RAMLI yang diterima oleh KARTINI RATNA SIMANJUNTAK, sejumlah Rp. 42.000.000,- (*empat puluh dua juta rupiah*), untuk pembayaran : Pembelian / ganti rugi satu bidang tanah seluas 5 m x 20 m = 100 m² berikut bangunan permanen diatasnya yang terletak di Jalan Madura Atas Nomor :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 24 dari 43 Halaman



28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

5. Bukti T. 1,II,III - 5 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Darat Dengan Ganti Rugi tertanggal 30 Desember 2012 atas nama RAMLI (Pihak Pertama) dan JULIADIN SIKUMBANG (Pihak Kedua), yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

6. Bukti T. 1,II,III - 6 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak tertanggal 20 Desember 2001 atas nama 1. TAUAN SIMANJUNTAK, SH, 2. NURINTAN SIMANJUNTAK, 3. SURYANI SIMANJUNTAK, 4. RIDWANTO SIMANJUNTAK dan 5. Ir. KARTINI RATNA SIMANJUNTAK kepada SULASTRI SIMANJUNTAK yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 28 Desember 2001 Nomor : 68 / 113 / XII / SB / 01 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 28 Desember 2001 Nomor : 40 / 120 / XII / SB / 01 ;

7. Bukti T. 1,II,III - 7 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tertanggal 22 Desember 2007 atas nama SULASTRI SIMANJUNTAK (Pihak Pertama) dan Ir. RATNA SIMANJUNTAK (Pihak Kedua) yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 27 Desember 2007 Nomor Register : 183 / 143 / XII / SB / 07 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 27 Desember 2007 Nomor Register : 195 / 120 / XII / SB / 07 ;

8. Bukti T. 1,II,III - 8 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tertanggal 08 Juni 2009 atas nama Ir. RATNA SIMANJUNTAK (Pihak Pertama) dan H. M. SYAHDAN BATU BARA (Pihak Kedua) yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 08 Juni 2009 Nomor Register : 28 / 113 / VI / SB / 09 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 08 Juni 2009 Nomor Register : 25 / 120 / VI / SB / 09 ;

9. Bukti T. 1,II,III - 9 : berupa foto copy Kwitansi tertanggal 08 Juni 2009 dari H. M. SYAHDAN BATUBARA yang diterima

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 25 dari 43 Halaman



oleh RATNA SIMANJUNTAK, sejumlah Rp. 42.000.000,- (*empat puluh dua juta rupiah*), untuk pembayaran : Ganti rugi / pembelian pav. rumah / tanah seluas 5 m x 20 m = 100 m² berikut bangunan yang terletak di Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

10. Bukti T. 1,II,III-10 : berupa foto copy Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Darat Dengan Ganti Rugi tertanggal 30 Desember 2012 atas nama H. M. SYAHDAN BATUBARA (Pihak Pertama) dan EDY SAHNAN (Pihak Kedua), yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

Bahwa bukti - bukti surat tersebut setelah diperiksa oleh Majelis Hakim adalah berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan.

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat - surat bukti tersebut diatas pihak Tergugat I, II dan III untuk memperkuat dalil sangkalannya telah pula mengajukan 1 (*satu*) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah / janji, yaitu :

1. Saksi : R A M L I, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat tapi tidak kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai tanah objek perkara yang terletak di Jalan Pistol yang dahulu bernama Jalan Madura Atas Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;
- Bahwa saksi pernah pernah membeli 1 (*satu*) pintu rumah di Jalan Pistol Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar milik ibu Ratna Simanjuntak ;
- Bahwa saksi dikenalkan kepada Ratna Simanjuntak melalui pak Syahdan ;
- Bahwa setahu saksi rumah Ratna Simanjuntak ada 3 (*tiga*) pintu dan saksi hanya membeli 1 (*satu*) pintu rumah saja dan saksi membeli rumah tersebut dalam keadaan kosong ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 26 dari 43 Halaman



- Bahwa ketika diperlihatkan kepada saksi surat bukti bertanda T. I, II, III - 3 saksi menyatakan bahwa surat bukti tersebut adalah benar adanya dan harga jual belinya Rp. 40 juta untuk satu pintu rumah ;
- Bahwa selama saksi membeli rumah tersebut ,saksi tidak menempati rumah tersebut dan masih dalam keadaan kosong ;
- Bahwa jual beli rumah dari Ratna Simanjuntak tidak ada memakai surat - surat karena tidak beberapa lama setelah rumah tersebut saksi beli selanjutnya saksi jual kembali tahun 2009 kepada bapak Sikumbang ;
- Bahwa seingat saksi rumah tersebut saksi jual kepada bapak Sikumbang dengan harga Rp. 80 juta dan jual beli tersebut melalui lurah setempat tapi yang mengurus jual beli tersebut bukanlah saksi tapi oleh pak Syahdan ;
- Bahwa setahu saksi pada waktu jual beli antara saksi dengan Ratna Simanjuntak tanah dan rumah tersebut belum bersertifikat ;
- Bahwa saksi tidak ingat tahun jual beli antara saksi dengan Ratna Simanjuntak ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula diletakkan Sita Jaminan sebagaimana Penetapan nomor : 01/CB/2015 , 08 / Pdt.G /2015 /Pn.Pms tertanggal 03 Juni 2015 Jo Berita Acara Sita Jaminan (Conservatoir beslag) Nomor : 01 /CB/2015/08/Pdt.G/2015 /PN.Pms tertanggal 19 Juni 2015

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2015 Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan terhadap objek perkara di Jalan Pistol RW. 003 / 005 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar) sebagaimana tertuang dalam Berita Acara sidang setempat ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang ada relevansinya, dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 27 dari 43 Halaman



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

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa bersamaan dalam jawabannya Tergugat I, II dan III telah mengajukan keberatan atau eksepsi terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

a. *Gugatan Kurang Pihak ;*

Bahwa tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I diperoleh melalui jual beli / penyerahan hak dari Tergugat III tanggal 30 Desember 2012, sementara Tergugat III memperoleh tanah tersebut berdasarkan Surat Penyerahan Hak tanggal 26 Mei 2009 dari seseorang yang bernama KARTINI RATNA SIMANJUNTAK sedangkan tanah yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat II diperoleh berdasarkan Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi dari seseorang yang bernama RAMLI tanggal 30 Desember 2012 sementara Ramli memperoleh hak atas tanah tersebut dari seseorang yang bernama Ir. RATNA SIMANJUNTAK berdasarkan Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tanggal 08 Juni 2009 sehingga dengan tidak turut sertanya yang bernama RAMLI ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo, selaku pihak / orang yang memperjual belikan tanah terperkara kepada Tergugat II, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak ;

b. *Gugatan Kabur :*

Bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak dilakukan secara sempurna, karena tidak menguraikan secara jelas mengenai batas tanah objek perkara yang dimaksudkan oleh Penggugat ;

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tidak menyebutkan secara jelas kualifikasi bangunannya dan juga batas - batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II tersebut tidak ada disebutkan secara baik, sempurna dan jelas ;

Bahwa penyebutan identitas Tergugat IV (ic. Ratna Simanjuntak) dalam surat gugatannya berbeda dengan identitas yang disebutkan oleh Penggugat

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 28 dari 43 Halaman



dalam surat gugatannya poin 2 (dua) yaitu orang yang menjual tanah terperkara kepada Penggugat bernama Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dan selain itu juga surat - surat yang ada pada Tergugat I, II terkait dengan jual beli tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan II yang diperoleh dari yang bernama RAMLI dan Tergugat II ada menyebutkan beberapa nama yaitu : KARTINI RATNA SIMANJUNTAK, Ir. RATNA SIMANJUNTAK, RATNA SIMANJUNTAK, apakah nama - nama tersebut adalah merupakan orang yang sama dengan Tergugat IV yang disebutkan Penggugat dalam surat gugatannya, maka sangat diperlukan pembuktian untuk itu sehingga gugatan Penggugat patut dan tepat dikwalifikasikan sebagai gugatan yang kabur ;

c. Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan tidak saling berhubungan

Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat tidak ada menjelaskan dan menguraikan mengenai biaya perkara yang timbul, tetapi dalam petitum gugatannya poin 17 meminta untuk menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya yang timbul selama dalam proses perkara ini ;

Begitu juga dengan petitum gugatan Penggugat poin 12 yang menyatakan “menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang dibebankan dari seluruh budel Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat secara tunai dan langsung”, serta petitum poin 13 yang menyatakan untuk menyita seluruh barang bergerak dan barang tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud milik Tergugat I, II dan III, ... dst, adalah petitum yang tidak didasarkan pada posita gugatan serta tidak memiliki hubungan hukum dengan perkara aquo, sehingga antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatan tidak saling mendukung, sehingga gugatan Penggugat kabur ;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III tersebut bukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi), maka akan diputus bersama dengan pokok perkara dan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, II dan III dan setelah membaca dan memperhatikan tanggapan Penggugat atas eksepsi Tergugat I, II dan III tersebut, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 29 dari 43 Halaman



Tentang eksepsi Gugatan Kurang Pihak :

Menimbang, bahwa terhadap keberatan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyatakan “*adalah hak dari pada Penggugat untuk menentukan siapapun sebagai pihak dalam gugatan*”, maka dengan tidak diikut sertakannya pihak lainnya sebagaimana dimaksudkan Tergugat I, II dan III sebagai pihak dalam gugatan, maka hal tersebut tidaklah menjadikan gugatan menjadi kurang pihak, begitupun sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, adalah menjadi hak Penggugat dalam menentukan siapapun yang akan dijadikan pihak dalam suatu perkara, dimana Penggugat telah mencantumkan alasan mengapa dirinya menempatkan Para Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, keberatan tersebut tidak beralasan maka harus ditolak ;

Tentang eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel) dan Posita Gugatan dengan Petitum Gugatan tidak saling berhubungan :

Menimbang, bahwa tentang apa yang dikemukakan oleh Tergugat I, II dan III didalam eksepsinya seperti tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang diuraikan diatas, maka dapatlah disimpulkan isi eksepsi Tergugat I, II dan III seperti tersebut diatas adalah merupakan bantahan / eksepsi materil, karena sudah menyangkut materi perkara karena untuk mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut kabur ataupun posita gugatan dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling berhubungan tentunya harus haruslah memeriksa surat - surat bukti yang diajukan Penggugat, sehingga karena sudah memasuki materi pokok perkara maka akan diputus bersama - sama pokok perkara, oleh karena itu keberatan tersebut juga tidak beralasan dan oleh karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena seluruh eksepsi Tergugat I, II dan III ditolak, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan substansi materi pokok perkara ini sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 30 dari 43 Halaman



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

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 dengan luas 380 m² yang didapatkan Penggugat berdasarkan jual beli antara Penjual Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dengan Pembeli Penggugat Tuan Handoko yang sesuai keterangan dari Penjual masih ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa setelah beralih hak kepemilikan kepada Penggugat, Penggugat meminta agar Tergugat I dan II mengosongkan rumah dengan baik karena akan dipakai oleh Penggugat namun sekarang bangunan milik Penggugat tersebut telah dirubah bentuknya, ditambahi bangunannya menjadi 3 bangunan rumah yaitu : satu rumah induk ditempati Penggugat, dan tanah - tanah yang dikuasai Tergugat I dan II masing - masing dengan ukuran \pm 5 meter x 19 meter berikut bangunan yang ada didalamnya dimana Tergugat I dan II tidak berkenan untuk mengosongkan rumah Penggugat dan malah mengklaim bahwa rumah dan bangunan tersebut adalah miliknya yang telah dibeli dari Tergugat III dengan cara cicil ;

Menimbang, bahwa menanggapi gugatan Penggugat diatas, Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III membantahnya dengan menyatakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I dan II mengklaim tanah berikut bangunan rumah diatasnya adalah miliknya serta melakukan penambahan dan atau perubahan bangunan rumah tersebut, karena Tergugat I dan II adalah merupakan pembeli kedua, karena sebelumnya tanah tersebut pertama kali dijual oleh Kartini Ratna Simanjuntak kepada yang bernama Ramli, kemudian oleh yang bernama Ramli menjualnya kepada Tergugat II dan Tergugat III pertama kali membelinya dari Ir. Ratna Simanjuntak kemudian oleh Tergugat III menjualnya kepada Tergugat I ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 31 dari 43 Halaman



- Bahwa objek perkara yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat, karena sebelum Penggugat melakukan transaksi jual beli atas tanah objek perkara seluas 380 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 sudah terlebih dahulu ada perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan rumah yang ditempati oleh Tergugat I dan II kepada Tergugat III dan yang bernama Ramli pada tahun 2009, kemudian peralihan kedua terjadi dari Tergugat III kepada Tergugat I dan dari yang bernama RAMLI kepada Tergugat II masing - masing tanggal 30 Desember 2012, sementara Penggugat baru melakukan jual beli pada tanggal 21 Juli 2014 ;

- Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I dan jual beli yang dilakukan oleh yang bernama Ramli kepada Tergugat II atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I dan II adalah sah karena sebelum Penggugat membeli objek perkara sudah terlebih dahulu Tergugat III dan yang bernama RAMLI membeli tanah tersebut pada tahun 2009 kemudian dijual kembali kepada Tergugat I dan II tahun 2012, oleh karena itu jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat IV tanggal 21 Juli 2014 haruslah dinyatakan batal sesuai ketentuan pasal 1471 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat I, II dan III, maka sesuai ketentuan pasal 283 RBg jo. pasal 1865 KUH Perdata, kepada pihak Penggugat terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan gugatannya ;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya diatas, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan 12 (*dua belas*) surat bukti yang ditandai dengan : BP - 1 s/d BP - 12 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan kecuali surat bukti bertanda BP - 9, BP - 11 dan BP - 12 tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, serta 3 (*tiga*) orang saksi masing - masing bernama : ISMONO, M. NURDIN dan ROHLI MARNY DAMANIK yang memberikan keterangannya dibawah sumpah / janji ;

Menimbang, bahwa adapun untuk Tergugat I, II dan III untuk membuktikan dalil bantahannya, dipersidangan telah mengajukan 10 (*sepuluh*) surat bukti yang ditandai dengan : T. I, II, III - 1 s/d T. I, II, III - 10 berupa foto copy yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta satu

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 32 dari 43 Halaman



orang saksi yang bernama : RAMLI yang memberikan keterangannya dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti - bukti Penggugat dan Tergugat I, II, III diatas, berhubung objek sengketa telah terdapat persesuaian antara yang tersebut dalam gugatan dengan apa yang ditemukan dalam hasil pemeriksaan setempat, maka dengan demikian objek sengketa dalam perkara ini adalah : Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

Menimbang, bahwa tentang alat - alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BP - 1 adalah surat bukti berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatera Utara, atas nama : HANDOKO (ic. Penggugat), dimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut adalah berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 18 / 2014 tanggal 21 Juli 2014 yang diperbuat oleh Henry Sinaga, SH, selaku PPAT di Kota Pematangsiantar dari pemegang hak sebelumnya yang bernama Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BP - 2, BP - 3, BP - 4 adalah berupa Setoran Pajak Daerah PBB untuk tahun 2012, 2013 dan 2014 terhadap tanah dan rumah objek perkara ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BP - 5, BP - 6 dan BP - 7 berupa surat somasi dan bukti kehadiran para pihak serta resume hasil pertemuan untuk penyelesaian penguasaan tanah dan bangunan objek perkara ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BP - 8 berupa kwitansi untuk pembelian 1 (satu) buah unit rumah di Jalan Madura Nomor : 28 Pematangsiantar Nomor Sertifikat 1276 dari Penggugat yang diterima oleh Kartini Ratna Sari Dewi Simanjuntak ;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti bertanda BP - 9, BP - 11 dan BP - 12 tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian dalam perkara ini sehingga surat - surat bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 33 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti bertanda BP - 10 berupa Surat Keterangan Nomor : 145 / 150 / 1003 - SB / II / 2009 tertanggal 12 Februari 2009 yang dikeluarkan oleh Lurah Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Pemko Pematangsiantar meskipun dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan namun menurut penilaian Majelis Hakim tidak ada relevansinya diajukan dalam perkara ini sehingga surat bukti tersebut harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi ISMONO dan M. NURDIN yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada mulanya tanah dan rumah terperkara adalah milik orang tua Ratna Simanjuntak yang selanjutnya beralih kepemilikannya kepada Ratna Simanjuntak yang selanjutnya tanah dan rumah milik Ratna Simanjuntak tersebut telah dijual kepada Penggugat dan sertifikatnya sudah beralih keatas nama Penggugat dan saksi tidak mengetahui mengenai peralihan hak atas tanah objek perkara tersebut kepada orang lain sedangkan saksi ROHLI MARNI DAMANIK pada pokoknya menerangkan bahwa saksi yang disuruh Penggugat untuk mengurus jual beli tanah dan rumah terperkara dengan Ratna Simanjuntak dan berdasarkan kuasa membeli dari Handoko selanjutnya saksi bersama Ratna Simanjuntak pergi ke bank BRI Pematangsiantar untuk menebus sertifikat dan sisanya dilakukan transaksi di Notaris Hendrik Sinaga ;

Menimbang, bahwa tentang alat - alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 1 adalah berupa Surat Pernyataan Kepemilikan tertanggal 23 Desember 1997 atas nama TAUAN SIMANJUNTAK dan TINOUR SILABAN yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 23 Desember 2001 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 28 Desember 2001 ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 2 adalah berupa Surat Penyerahan Hak tertanggal 20 Desember 2001 atas nama 1. TAUAN SIMANJUNTAK, SH, 2. NURINTAN SIMANJUNTAK, 3. SURYANI SIMANJUNTAK, 4. RIDWANTO SIMANJUNTAK dan 5. SULASTRI SIMANJUNTAK kepada Ir. KARTINI RATNA SIMANJUNTAK yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 28 Desember 2001 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 28 Desember 2001 ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 34 dari 43 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 3 adalah berupa Surat Penyerahan Hak tertanggal 26 Mei 2009 atas nama Ir. KARTINI RATNA SIMANJUNTAK kepada RAMLI yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 27 Mei 2009 Nomor : 56 / 120 / V / SB / 09 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 27 Mei 2009 Nomor : 71 / 113 / V / SB / 09 ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 4 adalah berupa Kwitansi tertanggal 27 Mei 2009 dari RAMLI yang diterima oleh KARTINI RATNA SIMANJUNTAK, sejumlah Rp. 42.000.000,- (*empat puluh dua juta rupiah*), untuk pembayaran : Pembelian / ganti rugi satu bidang tanah seluas 5 m x 20 m = 100 m² berikut bangunan permanen di atasnya yang terletak di Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 5 adalah berupa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Darat Dengan Ganti Rugi tertanggal 30 Desember 2012 atas nama RAMLI (Pihak Pertama) dan JULIADIN SIKUMBANG (Pihak Kedua), yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 6 adalah berupa Surat Penyerahan Hak tertanggal 20 Desember 2001 atas nama 1. TAUAN SIMANJUNTAK, SH, 2. NURINTAN SIMANJUNTAK, 3. SURYANI SIMANJUNTAK, 4. RIDWANTO SIMANJUNTAK dan 5. Ir. KARTINI RATNA SIMANJUNTAK kepada SULASTRI SIMANJUNTAK yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 28 Desember 2001 Nomor : 68 / 113 / XII / SB / 01 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 28 Desember 2001 Nomor : 40 / 120 / XII / SB / 01 ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 7 adalah berupa Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tertanggal 22 Desember 2007 atas nama SULASTRI SIMANJUNTAK (Pihak Pertama) dan Ir. RATNA SIMANJUNTAK (Pihak Kedua) yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 27 Desember 2007 Nomor Register : 183 / 143 / XII / SB / 07 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 27 Desember 2007 Nomor Register : 195 / 120 / XII / SB / 07 ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 8 adalah berupa Surat Penyerahan Hak / Ganti Rugi tertanggal 08 Juni 2009 atas nama Ir. RATNA SIMANJUNTAK (Pihak Pertama) dan H. M. SYAHDAN BATU BARA (Pihak Kedua) yang diketahui oleh Lurah Bantan tertanggal 08 Juni 2009 Nomor Register : 28 / 113 /

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 35 dari 43 Halaman

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

VI / SB / 09 dan Camat Siantar Barat Pemko Pematangsiantar tertanggal 08 Juni 2009 Nomor Register : 25 / 120 / VI / SB / 09 ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 9 adalah berupa Kwitansi tertanggal 08 Juni 2009 dari H. M. SYAHDAN BATUBARA yang diterima oleh RATNA SIMANJUNTAK, sejumlah Rp. 42.000.000,- (*empat puluh dua juta rupiah*), untuk pembayaran : Ganti rugi / pembelian pav. rumah / tanah seluas 5 m x 20 m = 100 m² berikut bangunan yang terletak di Jalan Madura Atas Nomor : 28 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda BT. I, II, III - 10 adalah berupa Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Darat Dengan Ganti Rugi tertanggal 30 Desember 2012 atas nama H. M. SYAHDAN BATUBARA (Pihak Pertama) dan EDY SAHNAN (Pihak Kedua), yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar ;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III yaitu saksi RAMLI yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah membeli 1 (*satu*) pintu rumah dari 3 (*tiga*) pintu rumah di Jalan Pistol Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar milik Ratna Simanjuntak yang dikenalkan melalui pak Syahdan dan pada saat jual beli rumah tersebut tidak ada memakai surat karena selanjutnya rumah tersebut saksi jual kembali kepada Sikumbang ditahun 2009 dengan harga Rp. 80 juta dan yang mengurus jual beli tersebut pak Syahdan dan setahu saksi tanah dan rumah tersebut belum bersertifikat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang telah terjadi dipersidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pokok gugatan Penggugat adalah mengenai sengketa kepemilikan terhadap tanah dan rumah objek perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa pintu masuk (*entry point*) dalam membahas dan menyelesaikan perkara aquo sekaligus membuktikan dalil posita Penggugat adalah aspek historis atas penguasaan maupun kepemilikan terhadap objek perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat sesungguhnya yang berhak / pemilik tanah dan rumah objek perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan alat - alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat baik berupa alat bukti tertulis maupun keterangan para saksi maka

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 36 dari 43 Halaman

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

Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara aquo dan objek gugatan serta memiliki nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda P - 1 yang diajukan oleh Penggugat adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Propinsi Sumatera Utara, atas nama : HANDOKO (ic. Penggugat), dimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut adalah berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 18 / 2014 tanggal 21 Juli 2014 yang diperbuat oleh Henry Sinaga, SH, selaku PPAT di Kota Pematangsiantar dari pemegang hak sebelumnya yang bernama Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak, surat bukti mana diakui kebenarannya oleh saksi - saksi yang diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat bukti tersebut adalah bernilai menurut hukum ;

Menimbang , bahwa berdasarkan keterangan saksi M.Nurdin yang mana menerangkan bahwa ia tidak pernah menanda tangani surat penyerahan hak tanggal 20 Desember BT.I.II.III-2 , surat penyerahan hak BT.I.II.II-3 , surat penyerahan hak tanggal 20 Desember 2001 ,BT.I.II.III-6 , surat hak ganti rugi tanggal 22 desember 2007 BT.I.II.III-7 dan surat penyerahan hak tanggal 8 Juni 2009 BT.I.II.III-8 .

Menimbang , bahwa saksi Ismono telah menerangkan bahwa ia tidak pernah menandatangani surat Penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi BT.I.II.II-5 , dan surat Penyerahan Hak atas tanah darat dengan ganti rugi tanggal 30 30 Desember 2012 dengan bukti BT.I.II.II-10 .

Menimbang , bahwa setelah memperhatikan tentang ketentuan peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 pasal 37 ayat 1 tentang Pendaftaran Tanah yang mana menyebutkan “ Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas rumah , tukar – menukar , hibah , pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya , kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT , yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku “

Menimbang , bahwa dengan adanya hak kepemilikan Penggugat telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum berlaku yang mana jual – beli dilaksanakan dihadap oleh PPAT, dan pihak Tergugat tidak dapat membuktikan timbulnya hak kepemilikan Tergugat dengan didasarkan pada hukum yang

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 37 dari 43 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku maka dapat disimpulkan Penggugat dapat membuktikan kepemilikannya, dan Tergugat tidak dapat mempertahankan hak kepemilikannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat sesungguhnya yang berhak / pemilik tanah terperkara yang telah mendapatkan hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 antara Penjual Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dengan Pembeli Penggugat Tuan Handoko (ic. Penggugat) berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 18 / 2014 tanggal 21 Juli 2014 yang diperbuat oleh Henry Sinaga, SH, selaku PPAT di Kota Pematangsiantar sedangkan terhadap jual beli lainnya terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari bagian Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing - masing tanah $\pm 5 \text{ M} \times \pm 19 \text{ M}$ yang masih dalam Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia haruslah dinyatakan tidak sah dan cacat hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu dibawah ini sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum yang memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya barulah dapat ditentukan setelah mempertimbangkan petitum - petitum yang lainnya ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketiga yang memohon agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, oleh karena terhadap objek perkara telah diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana Penetapan Nomor : 01 / CB / 2015 / 08 / Pdt. G / 2015 / PN. Pms tertanggal 03 Juni 2015 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor : 01 / CB / 2015 / 08 / Pdt. G / 2015 / PN. Pms tertanggal 19 Juni 2015, maka sita jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga dan harus dipertahankan, maka petitum ini demi hukum harus dikabulkan ;

Menimbang bahwa mengenai petitum keempat untuk menyatakan sah dan berkekuatan mengikat tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28)

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 38 dari 43 Halaman

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

Kelurahan Bantan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat adalah sebagai yang berhak / pemilik tanah terperkara yang telah mendapatkan hak kepemilikan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tanggal 8 Juli 2005 antara Penjual Ir. Kartini Ratna Sari Simanjuntak dengan Pembeli Penggugat Tuan Handoko (ic. Penggugat) berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 18 / 2014 tanggal 21 Juli 2014 yang diperbuat oleh Henry Sinaga, SH, selaku PPAT di Kota Pematangsiantar , maka petitum ini demi hukum harus dikabulkan ;

Menimbang bahwa mengenai petitum kelima dan keenam untuk menyatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari bagian Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing - masing tanah $\pm 5 \text{ M} \times \pm 19 \text{ M}$ yang masih dalam Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia adalah tidak sah dan cacat hukum dan menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia yang diperbuat dan didapatkan Tergugat III dari Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa jual beli terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing - masing tanah $\pm 5 \text{ M} \times \pm 19 \text{ M}$ yang masih dalam Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia adalah tidak sah dan cacat hukum, maka petitum - petitum tersebut harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar penguasaan Tergugat I dan II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat adalah tidak sah dan cacat demi hukum maka Tergugat I, Tergugat II yang telah menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak dan persetujuan Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tahun 2005 diatas tanah seluas 380 m^2 adalah perbuatan melanggar hukum untuk itu perlu diperintahkan kepada Tergugat I dan II atau siapa saja yang menguasai sebahagian tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tahun 2005 diatas tanah seluas 380 m^2 untuk

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 39 dari 43 Halaman

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

dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun, maka petitum poin ketujuh dan kedelapan ini demi hukum harus dikabulkan ;

Menimbang , bahwa agar putusan perkara ini tidak menjadi sia – sia , maka untuk melengkapi amar putusan perkara ini maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan tindakan hukum yang akan dilaksanakan setelah adanya perintah pengosongan bagian tanah terperkara sebagaimana yang akan dicantumkan dalam amar putusan perkara ini ;

Menimbang bahwa terhadap petitum kesembilan untuk menyatakan setiap orang atau badan - badan hukum yang mendapatkan hak, peralihan hak, pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu sehingga mengaburkan hak - hak kepemilikan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 dengan luas 380 m² adalah tidak sah dan cacat hukum, maka petitum tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa begitu juga oleh karena dasar penguasaan Tergugat I dan II terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat adalah perbuatan melanggar hukum untuk itu perlu diperintahkan kepada Tergugat I dan II untuk mengangkat dan membongkar bangunan yang diperbuat selain dari bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276, maka petitum kesepuluh ini demi hukum harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesebelas, keduabelas dan ketigabelas mengenai tuntutan ganti kerugian, maka sepanjang pemeriksaan perkara ini Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang telah diderita oleh Penggugat sebagai tolok ukur untuk bisa menghitung besarnya kerugian Penggugat akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka demi hukum petitum - petitum tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempatbelas gugatan Penggugat supaya menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 250.000,- (*dua ratus lima puluh ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan pengadilan terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), Majelis Hakim berpendapat oleh karena gugatan Penggugat mengenai ganti kerugian telah ditolak, maka petitum tersebut adalah tidak beralasan dan haruslah ditolak ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 40 dari 43 Halaman

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 tentang petitum Penggugat yang meminta agar putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*), namun berdasarkan telaah yuridis Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 191 ayat (1) RBg sehingga demi hukum petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil - dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dan layak untuk dikabulkan sebagian, sedangkan selebihnya harus ditolak dengan perbaikan redaksional sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini nanti ;

Memperhatikan hukum yang berlaku dan pasal - pasal dari undang - undang serta peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PEKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) yang telah diletakkan didalam perkara ini sebagaimana Penetapan Nomor : 01 / CB / 2015 / 08 / Pdt. G / 2015 / PN. Pms tertanggal 03 Juni 2015 jo. Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor : 01 / CB / 2015 / 08 / Pdt. G / 2015 / PN. Pms tertanggal 19 Juni 2015 ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman **41** dari **43** Halaman



: 1276 , adalah milik Penggugat ;

4. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dari bagian Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 antara Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III dengan luas masing - masing tanah $\pm 5 \text{ M} \times \pm 19 \text{ M}$ yang masih dalam Hak Tanggungan Bank Rakyat Indonesia adalah tidak sah dan cacat hukum ;

5. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang masih menjadi Hak Tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia yang diperbuat dan didapatkan Tergugat III dari Tergugat IV adalah tidak sah dan cacat hukum ;

6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II yang menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak dan persetujuan Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tahun 2005 diatas tanah seluas 380 m^2 adalah perbuatan melanggar hukum ;

7. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang menguasai bahagian tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Pistol RT / RW. 003 / 005 (dahulu dikenal dengan Jalan Madura Atas Nomor : 28) Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 tahun 2005 diatas tanah seluas 380 m^2 untuk dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun ;

8. Menyatakan setiap orang atau badan - badan hukum yang mendapatkan hak, peralihan hak, pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu sehingga mengaburkan hak - hak kepemilikan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 dengan luas 380 m^2 adalah tidak sah dan cacat hukum ;

9. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II untuk mengangkat dan membongkar bangunan yang diperbuat selain dari bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 1276 ;

10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman 42 dari 43 Halaman



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

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp. 2.243.000 (dua juta dua ratus empat puluh tiga rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematangsiantar, pada hari : **R A B U**, tanggal : **04 NOVEMBER 2015**, oleh kami : **PASTI TARIGAN, SH, MHum**, sebagai Hakim Ketua, **FITRA DEWI NASUTION, SH, MH** dan **M. NUZULI, SH**, masing - masing sebagai Hakim - Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **RABU** , tanggal **25 November 2015** dalam persidangan yang terbuka untuk oleh **PASTI TARIGAN,SH,MHum** , sebagai Hakim Ketua sidang tersebut , dengan didampingi oleh masing - masing Hakim anggota dengan dibantu oleh : **MASRIFA HARAHAH, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I,II,III dan tanpa dihadiri oleh Tergugat IV maupun kuasanya :

Hakim - Hakim Anggota,

ttd

FITRA DEWI NASUTION, SH, MH

Hakim Ketua Majelis,

ttd

PASTI TARIGAN, SH, MHum

ttd

M. NUZULI, SH

Panitera Pengganti,

ttd

MASRIFA HARAHAH, SH

Putusan Nomor : 08/Pdt.G/2015/PN.Pms

Halaman **43** dari **43** Halaman