



PUTUSAN

Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Kadiman Sinaga, lahir di Samosir, 30 Desember 1953, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, Agama Katholik, bertempat tinggal di Jalan Pertiwi No. 51, Kelurahan Bantan, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, NIK : 1271143012530002, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **SAUDIN SINAGA, S.H., Drs. KARDI SINAGA, SH., dan VERI MANGARARA GULTOM, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Prof. H.M Yamin, S.H. No.77, Kelurahan Sei Kera Hilir II, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan - Kp. 20233, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Perdata, tertanggal 13 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, Nomor : W2.U4/612/Hkm.00/IX/2022, tanggal 13 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

Lawan:

- 1. Suhariono (Suami)**, tempat/tanggal lahir : Bakaran Batu/19 Desember 1964, Pekerjaan Wiraswasta (d/h. TNI), Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia (d/h. di Dusun I, Desa Bakaran Batu, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang), Pemegang KTP NIK. 1207271912640001, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I ;**



2. **Sri Adhiaty (Isteri)**, tempat/tanggal lahir : Medan/13 April 1965, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia (d/h. di Dusun I, Desa Bakaran Batu, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang), selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Dayana Fatimah (Isteri)**, tempat/tanggal lahir : Medan/31 Juli 1978, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, beralamat sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti di seluruh Wilayah Negara Republik Indonesia (d/h. di Dusun I, Desa Bakaran Batu, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang), Pemegang KTP NIK. 1207267107780005, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Ichwani**, tempat/tanggal lahir : Medan/14 Nopember 1981, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pedagang, beralamat di Jalan Veteran No. 36, Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Pemegang KTP NIK. 1271201411810002, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu **IRWANSYAH GULTOM, SH., ELVIANI LATIKA PUTRI APDANI, SH., ANNISA ANGGRAINI, SH., dan ROBY SYAHPUTRA, SH.**, masing – masing Advokat yang tergabung pada **KANTOR HUKUM AZZURRI**, beralamat di Jalan Belat Gang Mesjid No. 14 Kelurahan Siderejo, Kecamatan Medan Tembung, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 September 2022, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/678/Hkm.00/X/2022 tanggal 24 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Elly Rozalia, S.H**, Pekerjaan Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, beralamat Kantor di Jalan Medan-Batang Kuis No.



15 B, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

6. Syafrida Yanti, S.H., M.Kn, Pekerjaan Notaris/PPAT Kabupaten Deli Serdang, beralamat di Jalan Veteran Pasar VI No. 223/071, Desa Manunggal, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. Pemerintah R I Di Jakarta cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional R I Di Jakarta cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara Di Medan cq Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, beralamat di Jalan Karya Utama di Lubuk Pakam dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Agustinus Yosef Tunga, SE., Dkk., berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor : 3727/ST-12.07.MP.02.01/X/2022 tanggal 03 Oktober 2022 dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3726-SKU-12.07.MP.02.01 /X/2022 tanggal 03 Oktober 2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : W2.U4/781/Hkm.00 /XI/2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

8. Pemerintah Ri di Jakarta cq Menteri Dalam Negeri Ri Di Jakarta cq Pemerintah Daerah Propinsi Sumatera Utara Di Medan cq Pemerintah Kabupaten Deli Serdang cq Camat Batang Kuis, beralamat di Jalan Muspika, Tanjung Sari, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;

9. Pemerintah Ri Di Jakarta cq Menteri Dalam Negeri Ri Di Jakarta cq Pemerintah Daerah Propinsi Sumatera Utara Di Medan cq Pemerintah Kabupaten Deli Serdang cq Camat Batang Kuis cq Kepala Desa Bakaran Batu, beralamat di Jalan Medan - Batang Kuis, Bakaran Batu, Kecamatan Batang Kuis,



Kabupaten Deli Serdang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 16 September 2022 dalam Register Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah berukuran luas $\pm 32 \text{ m} \times \pm 16 \text{ m}$ atau $\pm 512 \text{ m}^2$, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu atau setempat dikenal dengan Dusun I, yang batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar ----- $\pm 16 \text{ m}$;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang ----- $\pm 32 \text{ m}$;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto ----- $\pm 16 \text{ m}$;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok ----- $\pm 32 \text{ m}$;
2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya tersebut dari Tergugat I dengan persetujuan Tergugat II (isterinya) yang telah menjual dan menyerahkan/mengalihkan kepada Penggugat yang telah membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari Tergugat I dan Tergugat II, seharga Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah), dengan tunai dan lunas, sebagaimana yang disebut dalam Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang diperbuat dihadapan ELLY ROZALIA, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V);
3. Bahwa oleh karena telah terjadi jual beli atas objek perkara tersebut sebagaimana pada point 2 di atas sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan maka jual beli dimaksud sah menurut hukum, oleh karena itu pula pada saat seketika itu Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat seluruh berkas/dokumen yang berhubungan dengan jual beli objek perkara dimaksud, yaitu Surat Penyerahan Penguasaan Atas

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 10 Nopember 2010, yang dilegalisasi oleh Camat Batang Kuis (Tergugat VIII), dengan Nomor : 593.83/1091/2010, tanggal 12 Nopember 2010, bertalian dengan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu (Tergugat IX) serta Camat Batang Kuis (Tergugat VIII), bertalian dengan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Tergugat IX serta Tergugat VIII, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010, tertanggal 19 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat IX dan diketahui oleh Tergugat VIII, bertalian dengan Berita Acara Pengukuran Tanah, tertanggal 8 Nopember 2010, yang diperbuat oleh Tergugat IX, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 592.83/08/XI/BB/2010, tanggal 10 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat IX, bertalian dengan Surat Pernyataan, tertanggal Nopember 2010, yang diketahui oleh Tergugat IX, bertalian dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11, tertanggal 15 Mei 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b E.S Marpaoeng, berikut lampiran gambar sebidang tanah, yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati d/p. E.S Marpaoeng;

4. Bahwa dibalik lembaran Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi, tanggal 10 Nopember 2010 tersebut di atas, tertuang Keterangan yang diperbuat oleh Tergugat V, tanggal 11 Mei 2011, yaitu :
*"Seluruh tanah yang tersebut dalam surat ini telah dilepaskan dengan ganti rugi kepada **Tuan KADIMAN SINAGA**, seluas lebih kurang 512 M2 (lima ratus dua belas meter persegi) atau dengan ukuran 32 m x 16 m (tiga puluh dua meter kali enam belas meter), berdasarkan akta **JUAL BELI BANGUNAN DAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH**, Nomor : 13, tertanggal 11 (sebelas) Mei 2011 (dua ribu sebelas), yang dibuat dihadapan saya, Notaris"* ;
5. Bahwa setelah lebih 1 (satu) bulan terjadinya jual beli objek terperkara antara Tergugat I, II terhadap Penggugat, Tergugat I berkehendak menyewa dari Penggugat atas rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atas tanah objek terperkara, oleh karena itu Penggugat menyetujui dan bersepakat mengadakan perjanjian sewa menyewa terhadap Tergugat I atas rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atas tanah objek terperkara untuk jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya, terhitung mulai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Juni 2011 s/d 30 Juni 2012, dengan harga sewanya sebesar Rp. 1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah), uang sewa mana telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan tunai dan lunas, sebagaimana tersebut pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibubuhi dengan materai secukupnya, tertanggal 30 Juni 2011, antara Penggugat dan Tergugat I, yang telah di Waarmerking oleh Tergugat V dengan Nomor : 56/ER/WM/V/2012, tanggal 03 Mei 2012;

6. Bahwa setelah berakhir masa sewa yang tersebut pada point 5, Tergugat I kembali memperpanjang sewa atas rumah permanen tempat tinggal yang berdiri di atas tanah objek perkara milik Penggugat untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sampai dengan Juni 2013;
7. Bahwa Tergugat I berkehendak kembali menyewa rumah permanen tempat tinggal yang berdiri di atas tanah objek perkara milik Penggugat, dan diperbuatlah Perjanjian Sewa Menyewa, antara Penggugat dan Tergugat I, untuk jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya, terhitung mulai tanggal 30 Juni 2013 s/d 30 Juni 2014, dengan harga sewa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), uang sewa mana telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan tunai dan lunas, sebagaimana tersebut pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang dibubuhi dengan materai secukupnya, tertanggal 30 Juni 2013, antara Penggugat dan Tergugat I;
8. Bahwa semasa Tergugat I bertempat tinggal dengan menyewa di rumah permanen tempat tinggal yang berdiri di atas tanah objek perkara milik Penggugat, Tergugat I dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat telah mengajukan permohonan hak milik atas tanah objek perkara kepada Tergugat VII (Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), sebagaimana yang dapat dilihat pada Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 991/HM/BPN-12.07/XI/ 2013, tanggal 04 Oktober 2013, dalam Diktum Membaca : ***“surat permohonan Hak Milik atas tanah tanggal 06 Desember 2012 dari SUHARIONO, Warga Negara Indonesia, beralamat di Dusun I, Desa Bakaran Batu, Batang Kuis, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, beserta berkas yang berhubungan dengan itu”***;
9. Bahwa sebagaimana Surat Keputusan Tergugat VII tersebut pada diktum Menimbang butir c, menyebutkan antara lain : “ ***sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang diperoleh/dikuasai SUHARIONO (Pemohon) dari SUGIARTO berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara***

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Ganti Rugi, tanggal 10 Nopember 2010, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh DEDI MASWARDY, S.Sos., Camat Batang Kuis, dengan Nomor : 593.83/1091/2010, dan telah dikuasai Pemohon secara yuridis maupun fisik”;

10. Bahwa padahal surat tanah yang diserahkan oleh Tergugat I sebagai pendukung permohonan hak milik atas tanah objek perkara kepada Tergugat VII, yaitu : Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi, tanggal 10 Nopember 2010, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh DEDI MASWARDY, S.Sos., Camat Batang Kuis, dengan Nomor : 593.83/1091/2010, berikut berkas turutannya yang berhubungan dengan itu sebagaimana point 9 di atas **ternyata telah diserahkan** oleh Tergugat I, II kepada Penggugat dihadapan Tergugat V pada saat seketika terjadinya jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah, tanggal 11 Mei 2011 (point 2, 3 di atas), sesuai dengan Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V);
11. Bahwa demikian pula untuk mendukung permohonan hak milik atas tanah objek perkara oleh Tergugat I, ternyata Tergugat VIII dan Tergugat IX telah memfasilitasi dalam bentuk penerbitan surat-surat, antara lain Surat Keterangan, Surat Pernyataan Ahli Waris, Surat Kuasa, maupun Pemeriksaan Tanah objek perkara di lapangan bersama dengan Tergugat VII, padahal surat-surat yang diterbitkan tersebut termasuk bagian dari surat yang diserahkan oleh Tergugat I, II kepada Penggugat;
12. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 di atas menurut hukum Tergugat I tidak berhak lagi untuk mengajukan permohonan hak milik atas tanah objek perkara pada Tergugat VII, oleh karena hak atas objek perkara telah beralih menjadi milik Penggugat;
13. Bahwa oleh karena itu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Tergugat VII) Nomor : 991/HM/BPN-12.07/X/2013, tanggal 04 Oktober 2013, dengan Surat Ukur Nomor : 12/2013, tanggal 11 Nopember 2013, luas 512 m², terhadap tanah objek perkara yang oleh Tergugat VII telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu telah mengandung ketidakbenaran dan cacat hukum, maka demi hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



14. Bahwa meskipun Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu, yang diterbitkan oleh Tergugat VII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, ternyata tanah objek perkara berikut dengan 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya milik Penggugat tersebut, oleh Tergugat I yang disetujui oleh isterinya : Dayana Fatimah (Tergugat III) telah melakukan pengikatan jual beli kepada Tergugat IV (Ichwani), sebagaimana yang tertuang pada Akte Pengikatan Jual Beli No. 43, tanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V), maka oleh karena itu Akte Pengikatan Jual Beli No. 43, tanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V), haruslah dinyatakan batal demi hukum;
15. Bahwa lagipula Tergugat V sendirilah juga yang membuat AKTE JUAL BELI BANGUNAN DAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH Nomor : 13, tanggal 11 Mei 2011, antara Tergugat I yang disetujui oleh isterinya: Sri Adhiaty (Tergugat II) terhadap Penggugat;
16. Bahwa berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli No. 43, tertanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat oleh Tergugat V, maka Tergugat VI (Syafrida Yanti, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Deli Serdang), menerbitkan Akta Jual Beli No. 19/2021, tanggal 24 September 2021, an. ICHWANI (Tergugat IV);
17. Bahwa oleh karena Akte Pengikatan Jual Beli No. 43, tertanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat oleh Tergugat V dinyatakan batal demi hukum, maka dengan serta merta Akte Jual Beli No. 19/2021, tanggal 24 September 2021, an. ICHWANI (Tergugat IV), yang diperbuat oleh Tergugat VI haruslah dinyatakan batal demi hukum;
18. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang terurai di atas mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian material, berupa :
 - a. Tidak dapat menguasai dan mempergunakan objek perkara, maka sangat beralasan apabila Tergugat I s/d Tergugat IX secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian berupa keuntungan uang sewa objek perkara secara tunai dan lunas sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya, sejak gugatan ini didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 - a t a u :
 - b. Tidak dapat menguasai dan mempergunakan objek perkara sejak tanggal 30 Juni 2014 sampai saat ini, maka sangat beralasan apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat I, II, III, IV berupa kompensasi harga objek tanah terperkara berikut dengan 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dengan rincian :

- Harga tanah setempat @ Rp. 2.500.000,-/m² x 512 m² = Rp. 1.280.000.000,-;
- Harga 1 (satu) unit rumah permanen tempat tinggal = Rp. 220.000.000,-

19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat uraikan di atas, jelaslah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);
20. Bahwa untuk menjaga hak-hak Penggugat atas sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen sebagai objek terperkara agar tidak menjadi komoditas Tergugat I, II, III dan IV untuk mengalihkan ataupun menyewakan objek terperkara tersebut kepada pihak lain, maka dimohonkan kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I - A untuk meletakkan dan melaksanakan sita penjagaan/jaminan (conservatoir beslag) atas sebidang tanah seluas ± 512 m², berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen milik Penggugat, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat dikenal dengan Dusun I;
21. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti yang sah secara hukum dan sebaliknya memperhatikan dengan seksama perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan kaitannya dengan penguasaan hak atas objek terperkara milik Penggugat, oleh karena itu agar objek terperkara dapat dengan segera dikuasai oleh Penggugat, maka dimohonkan kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I - A agar menjatuhkan dan menjalankan putusan terlebih dahulu dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul perlawanan, banding maupun kasasi;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I - A agar sudilah kiranya menetapkan suatu hari persidangan serta memanggil para pihak untuk

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lpb

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

bersidang pada waktu yang ditetapkan tersebut, dan selanjutnya memutuskan perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

I. **PRIMAIR** :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang jo. Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 10 Nopember 2010, yang dilegalisasi oleh Camat Batang Kuis, dengan Nomor : 593.83/1091/2010, tanggal 12 Nopember 2010, bertalian dengan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu serta Camat Batang Kuis, bertalian dengan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Camat Batang Kuis serta Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010, tertanggal 19 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu dan diketahui oleh Camat Batang Kuis, bertalian dengan Berita Acara Pengukuran Tanah, tertanggal 8 Nopember 2010, yang diperbuat oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 592.83/ 08/XI/BB/2010, tanggal 10 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Pernyataan, tertanggal Nopember 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11, tertanggal 15 Mei 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b E.S Marpaoeng, berikut lampiran gambar sebidang tanah, yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati d/p. E.S Marpaoeng;
4. Menyatakan demi hukum sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya objek terperkara, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat dikenal dengan Dusun I, seluas $\pm 16 \text{ m} \times \pm 32 \text{ m}$ atau seluas $\pm 512 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar ----- $\pm 16 \text{ m}$;

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang ----- ± 32 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto ----- ± 16 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok ----- ± 32 m;

adalah hak milik Penggugat;

5. Menyatakan demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu, an. ICHWANI, yang diterbitkan oleh Tergugat VII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menyatakan demi hukum Akte Pengikatan Jual Beli Nomor : 43, tanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat dihadapan Tergugat V tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 7. Menyatakan demi hukum Akte Jual Beli Nomor : 19/2021, tanggal 24 September 2021, yang diperbuat oleh Tergugat VI tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 8. Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan, mengembalikan serta menyerahkan dengan baik objek terperkara pada point 4 tersebut di atas kepada Penggugat;
 9. a. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian berupa keuntungan uang sewa objek terperkara secara tunai dan lunas sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya, sejak gugatan ini didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap;
a t a u :
b. Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian berupa kompensasi harga objek tanah terperkara berikut dengan 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya milik Penggugat, sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
 10. Menyatakan sah dan berharga sita penjagaan (conservatoir beslag) yang dijalankan dalam perkara ini;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun timbul perlawanan atau banding;
 12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- II. **SUBSIDAIR** :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk pihak Penggugat hadir kuasanya **SAUDIN SINAGA, S.H., Drs. KARDI SINAGA, SH.,** dan **VERI MANGARARA GULTOM, S.H.,** Tergugat IV hadir Kuasanya **ANNISA ANGGRAINI, SH., Dkk.,** Tergugat VII hadir Kuasanya **AGUSTINUS YOSEF TUNGGGA, SE., Dkk.,** sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Tergugat IX tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakilnya yang sah, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, kepada para pihak yang hadir telah diupayakan Mediasi sebagaimana ditentukan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 tahun 2016 tentang Mediasi, dengan Mediator Hakim **Pinta Uli br. Tarigan, S.H.,** dan berdasarkan Laporan Mediasi tanggal 16 Januari 2023, bahwa mediasi tersebut belum berhasil dan oleh karena itu juga sesuai dengan Pasal 154 RBg Majelis Hakim tetap mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berpekara, tetapi para pihak berketetapan untuk melanjutkan perkara ini, kemudian dibacakan surat Gugatan tanggal 9 Februari 2023 dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV melalui Kuasanya, telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada persidangan secara elektronik tanggal 16 Februari 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. Tentang Kompetensi Absolut

Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Tidak berwenang mengadili.

Bahwa Penggugat dalam posita dan Petitumnya menyatakan Sertifikat Hak Milik No 18 /Desa Bakaran Batu a.n Ichwani tidak Sah.

1. Bahwa untuk menguji suatu Keabsahan suatu sertifikat Hak milik yang di terbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional in casu Tergugat VII sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dalah kompetensi dari kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang di sebutkan dalam ketentuan UU No. 5 tahun 1986 Jo. UU Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang di sebutkan dengan jelas "Suatu penetapan Tertulis yang di keluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



Negara yang berdasarkan peraturan Perundang undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

B. Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*)

- Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan nilai ganti kerugian yang harus di bayakan oleh para Tergugat sebesar Rp.1,5 Milyar yang nilai tersebut datang begitu saja tanpa perhitungan yang detail dan terperinci dan sebab apa Tergugat IV harus mengganti kerugian kepada Penggugat, sehingga mengakibatkan Tergugat IV bingung untuk memberikan tanggapan dalam jawabanya sehingga nilai gugatan Penggugat menjadi bernilai confuse atau membingungkan bagi Tergugat IV ;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa apa yang telah di sebutkan dan diuraikan oleh Tergugat IV dalam eksepsi mohon secara mutatis mutandis masuk dalam jawaban pokok perkara berikut ini :

1. Bahwa Tergugat IV adalah merupakan Pembeli yang beritikad baik yang harus di lindungi oleh Undang sehingga menggugat Tergugat dalam perkara aquo apalagi menyatakan jual beli yang di lakukan oleh Tergugat adalah sangat tidak beralasan secara hukum (Without Legal reason) karena secara tegas dalam ketentuan Jurisprudensi Mahkamah Agung No : 3201 K /Pdt/1991 dinyatakan Pembeli yang beritikad baik harus di lindungi;
2. Bahwa Tergugat IV melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek tanah dengan sangat berhati hati dan teliti tanpa melakukan kecerobohan sama sekali hal ini dapat di lihat dimana Tergugat IV telah meneliti tentang status dan hak atas tanah dengan melakukan pembelian atas tanah yang telah bersertifikat yang merupakan bukti tanda hak yang kuat dan Terpenuhi sehingga data data juridis yang di kumpulkan oleh Tergugat IV sebelum melakukan jual beli adalah bernilai autentik dan dapat di pertahankan kepada pihak siapapun;
3. Bahwa syarat syarat jual beli atas tanah telah pula di penuhi oleh Tergugat IV dengan memenuhi syarat materil (a) Pembeli berhak atas tanah yang bersangkutan yakni pembeli merupakan warganegara Indonesia, (b) Penjual berhak atas tanah yang bersangkutan hal ini

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



ditandai dengan adanya penjual adalah pemegang hak milik atas sertifikat Hak Milik, (c) tanah yang di perjual belikan tidak dalam objek sengketa, kemudian syarat Formil telahenuhi juga oleh Tergugat IV dalam melakukan jual beli atas tanah yakni di lakukan di hadapan PPAT bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dapat di buktikan dengan suatu Akta yang di buat di hadapan PPAT (vide Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997)

4. Bahwa hal ini dilakukan oleh Tergugat IV dengan melalui proses pembuatan akta jual beli yang di lakukan di hadapan Notaris sebagai PPAT dengan terlebih dahulu melakukan cek bersih terhadap objek tanah di lakukan kepada BPN Deli Serdang kemudian menanyakan data data juridis terkait objek tanah yang akan di beli oleh Tergugat sebelum melakukan pembelian;
5. Bahwa dalam melakukan pembelian Tergugat IV juga di perkuat oleh keyakinan secara juridis dengan adanya keterangan yang di nyatakan oleh pihak kepala Desa Bakaran Batu dan Camat kecamatan Batang Kuis yang secara hukum merupakan pejabat publik yang bernilai mempunyai azas Publisitas dalam artian Kepala Desa maupun Camat setempat tanah yang di jual belikan adalah pejabat yang paling mengetahui keberadaan akan status dan hak atas tanah yang merupakan wilayah hukumnya;
6. Bahwa sebelum melakukan jual beli atas tanah objek perkara Tergugat IV juga telah melakukan penelitian secara data fisik dengan menayakan keberadaan tanah terhadap sepadan tanah dan masyarakat yang berada di dekat dengan tanah tersebut dan tidak ada permasalahan atas tanah tersebut dan tidak pernah ada silang sengketa selama ini di atas tanah yang objek gugatan dalam perkara aquo

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini i selanjutnay memutuskan

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat di Terima

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Tergugat VII melalui Kuasanya, telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban pada persidangan



secara elektronik tanggal 16 Februari 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

1. Tentang Eksepsi Kompetensi Absolut

- Bahwa mencermati posita Penggugat pada halaman 4 point 13 yang menyatakan *"Bahwa oleh karena itu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Tergugat VII) Nomor : 991/HM/BPN-12.07/X/2013 tanggal 4 Oktober 2013 dengan Surat Ukur Nomor : 12/2013 tanggal 11 Nopember 2013 luas 512 M² terhadap tanah objek perkara yang oleh Tergugat VII telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu telah mengandung ketidakbenaran dan cacat hukum, maka demi hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum."*;
- Bahwa selanjutnya mencermati petitum Penggugat pada halaman 6 point 5 yang berbunyi *"Menyatakan demi hukum Sertipikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu an. Ichwani yang diterbitkan oleh Tergugat VII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum."*;
- Bahwa hal ini menunjukkan yang menjadi dasar petitum Penggugat (*fundamentum petendi*) dalam perkara ini adalah **Sertipikat Hak Milik** yang menyangkut tentang **Keputusan Tata Usaha Negara**, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (**Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**);
- Bahwa lebih lanjut, Pasal 1 angka 10 UU Nomor 5 Tahun 1986 jo. UU Nomor 9 Tahun 2004 jo. UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menjelaskan mengenai Sengketa Tata Usaha Negara yang pada pokoknya adalah **sengketa yang timbul dalam bidang TUN antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat TUN**, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya



keputusan TUN, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa oleh karena perkara ini termasuk **Sengketa Administrasi Negara**, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* menjadi kewenangannya, sehingga menurut hukum atas gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijke Verklaard***);
- Bahwa hal ini sesuai dengan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. yang menyatakan "*Apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu.*"

2. Tentang Gugatan *Error In Persona*

- Bahwa apabila yang dipermasalahkan adalah terkait penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/ Desa Bakaran Batu, maka perlu Tergugat VII tegaskan terkait proses penerbitan Sertipikat *a quo* telah sesuai dengan tata cara dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- Bahwa gugatan Penggugat bermaterikan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun setelah mencermati seluruh dalil Penggugat tidak ada satupun yang menguraikan hubungan hukum antara Tergugat VII dengan Penggugat **sehingga sangat tidak beralasan Tergugat VII ditarik menjadi pihak dalam perkara ini**;
- Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13-12-1958 yang menyatakan bahwa

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



“Syarat mutlak untuk menuntut orang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara a quo.” Dengan demikian sudah sepatutnya dan selayaknya Turut Tergugat I harus dikeluarkan di dalam perkara ini;

- Dengan demikian sudah sepatutnya dan selayaknya Tergugat VII dikeluarkan dalam perkara ini karena tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat VII ;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat VII dalam eksepsi tersebut di atas untuk tidak mengulang-ulangi lagi, mohon untuk dianggap telah turut dimasukkan dalam pokok perkara ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan Penggugat dalam persidangan ini kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat VII dalam Jawaban ini;
3. Bahwa mencermati seluruh dalil posita penggugat maupun petitumnya tidak ada satupun yang menguraikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VII dalam penerbitan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/ Desa Bakaran Batu, terakhir terdaftar atas nama Ichwani** oleh karena itu patut kiranya gugatan Penggugat ditolak ataupun dikesampingkan;
4. Bahwa Tergugat VII membantah posita Penggugat pada halaman 5 point ke 19, membantah posita penggugat pada halaman 4 point ke 13 dan membantah petitum pada halaman 6 point 5 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 18/ Desa Bakaran Batu sehingga atas Sertikat a quo mengandung cacat hukum. Oleh karena itu Tergugat VII menolak keras dalil beserta petitum di atas, karena penerbitan sertipikat tersebut telah memenuhi tata cara dan prosedur teknis administratif pertanahan yang juga berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

5. Bahwa perlu Tergugat VII sampaikan guna meluruskan kekeliruan pandangan posita Penggugat terhadap objek perkara *a quo*, maka berdasarkan data-data yang ada pada kantor Tergugat VII yaitu sebagai berikut :

- Bahwa atas tanah objek perkara semula dikuasai oleh Amat Tasirun berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11 tanggal 15 Mei 1974 yang dikeluarkan oleh E.S. Marpaoeng Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang yang tercatat dalam Buku Register Surat Keterangan Tanah yang dikeluarkan oleh Bupati Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 19 Oktober 2010 yang diperbuat di bawah tangan dan diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu dan diketahui oleh Camat Batang Kuis diterangkan bahwa Amat Tasirun telah meninggal dunia pada tanggal 10 November 1996 begitu juga dengan Isterinya yaitu Rumini telah meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 1997 dan meninggalkan ahli waris sebanyak 9 (Sembilan) orang yaitu : 1. Misnu, 2. Munar, 3. Jumiati, 4. Subianto, 5. Hartini, 6. Hermanto, 7. Hernawan, 8. Suhariono dan 9. Sugiarto sehingga dengan demikian yang berhak atas harta peninggalan Alm. Amat Tasirun adalah ahli warisnya tersebut;
- Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tanggal 10 November 2010, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Dedi Maswardy, S.Sos Camat Batang Kuis dengan Nomor : 593.83/1091/2010, Sugiarto bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa ahli waris dari 1. Misnu, 2. Munar, 3. Jumiati, 4. Subianto, 5. Hartini, 6. Hermanto, 7. Hernawan dan 8. Suhariono (sesuai Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 19 Oktober 2010, yang diperbuat dibawah tangan dan diketahui oleh Tono Sutejo, Kepala Desa Bakaran Batu) mengalihkan penguasaan atas tanah seluas $\pm 512 \text{ M}^2$ yang merupakan sebahagian dari tanah seluas $\pm 3.460 \text{ M}^2$ kepada Suhariono (Ic. Tergugat I);



- Bahwa berdasarkan perolehan tersebut pada tanggal 6 Desember 2012 Suhariono mengajukan permohonan hak milik sehingga pada tanggal 8 Januari 2014 diterbitkan **Sertipikat Hak Milik Nomor : 18/ Desa Bakaran Batu** yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 991/HM/BPN-12.07/X/2013 tanggal 4 Oktober 2013 dengan pemegang hak atas nama Suhariono (Ic. Tergugat I);
 - Bahwa selanjutnya atas Sertipikat *a quo* dilakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak dari Suhariono (ic. Tergugat I) ke atas nama Ichwani (ic. Tergugat IV) pada tanggal 29 September 2021 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 19/2021 tanggal 24 September 2021 yang dibuat oleh dan dihadapan Syafrida Yanti, S.H., M.Kn Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Deli Serdang;
6. Bahwa Tergugat VII dalam menerbitkan dan melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 18/ Bakaran Batu semula terdaftar atas nama Suhariono terakhir terdaftar atas nama Ichwani, yang diterbitkan tanggal 8 Januari 2014 terletak di Desa Bakaran Batu, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara Seluas 512 M² telah sesuai dengan tata cara dan prosedur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
7. Bahwa dengan diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah diperoleh 3 (tiga) kepastian hukum terutama kepastian subjek, kepastian objek, dan kepastian status hak yang didaftar telah memenuhi prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan berpedoman pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan Tergugat VII di atas, dengan hormat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberi putusan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat VII;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

2. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 18/ Bakaran Batu terakhir terdaftar atas nama Ichwani, yang diterbitkan tanggal 8 Januari 2014 terletak di Desa Bakaran Batu, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara Seluas 512 M²;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat IV dan Tergugat VII tersebut, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan secara elektronik tanggal 23 Februari 2023, yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat VII telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 02 Maret 2023, sedangkan Tergugat IV menyerahkan Dupliknya pada persidangan secara elektronik tanggal 09 Maret 2023, yang pada pokoknya menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil eksepsi dan jawabannya tersebut;

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 13 atas Nama Tn. Suhariono dan Ny.Sri Adhiaty sebagai pihak Pertama dengan Tn. Kadiman Sinaga sebagai pihak Kedua tertanggal 11 Mei 2011 dihadapan Notaris Elly Rozalia. S.H dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotocopy Surat Penyerahan Pengusaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 593.83/1091/2010 atas Nama Dari Sugiarto Kepada Suhariono tertanggal 11 Mei 2011 yang dikeluarkan oleh Notaris Elly Rozalia. S.H dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan atas Nama Sugiarto dengan Suhariono dihadapan Kepala Desa Bakaran Batu tertanggal 10 Nopember 2010 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2A;
4. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 593.83/08/XI/BB/2010 atas Nama Sugiarto sebagai Pihak Pertama dengan Suhariono sebagai Pihak Kedua yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu pada tanggal 10 Nopember 2010 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2B;
5. Fotocopy Berita Acara Pengukuran Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu pada hari Senin tanggal 8 Nopember 2010 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2C;
6. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11 atas nama Sugiarto yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang tertanggal 15 Mei 1874 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2D;
7. Fotocopy Surat Permohonan atas nama Sugiarto diketahui oleh Kepala Desa Bakar Batu tertanggal 9 Nopember 2010 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti....P-2E;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm Amat Tasirun/Almh. Rumini diketahui oleh Camat Batang Kuis dan Juga diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis tertanggal 19 Oktober 2010 telah

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



- diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2F;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm Amat Tasirun/Almh. Rumini diketahui oleh Camat Batang Kuis dan Juga diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis tertanggal 19 Oktober 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2G;
10. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris Alm. Amat Tasirun member kuasa kepada Sugiarto diketahui oleh Camat Batang Kuis dan Juga diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis tertanggal 19 Oktober 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2H;
11. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu Kamatan Batang Kuis tertanggal 19 Oktober 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-2I;
12. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa atas nama Kadiman Sinaga sebagai Pihak Pertama dengan Suhariono sebagai Pihak Kedua tertanggal 30 Junni 2011 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-3;
13. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa atas nama Kadiman Sinaga sebagai Pihak Pertama dengan Suhariono sebagai Pihak Kedua tertanggal 30 Junni 2011 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-4;
14. Fotocopy Permohonan Permintaan Foto Copy Dokumen Warkah Nomor 1210286/SS/VIII/2022 tertanggal 12 Agustus 2022 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-5;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Nomor : B/2380/III/RES.1.9/2022/Reskrim yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resor Kota Besar Medan tertanggal 29 Maret 2022 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-6;
16. Fotocopy Surat Permintaan Penjelasan tertulis dan Permintaan foto copy terlegalisir warkah Sertipikat Hak Milik Nomor 18 tanggal 8 Januari 2014 atas nama Suhariono Nomor : MP.02.02/800-12.07/V/2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertanggal 25 Mei 2022 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-7;
17. Fotocopy Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 593.83/1091/2010 atas nama dari Sugiarto kepada Suhariono tertanggal 10 Nopember 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-8;
18. Fotocopy Surat Pernyataan atas Nama Sugiarto dengan Suhariono dihadapan Kepala Desa Bakaran Batu tertanggal 10 Nopember 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-8A;
19. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 593.83/08/XI/BB/2010 atas Nama Sugiarto sebagai Pihak Pertama dengan Suhariono sebagai Pihak Kedua yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu pada tanggal 10 Nopember 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-8B;
20. Fotocopy Berita Acara Pengukuran Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu pada hari Senin tanggal 8 Nopember 2010 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-8C;
21. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11 atas nama Sugiarto yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang tertanggal 15 Mei 1874 dan telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-8D;
22. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor :991/HM/BPN-12.07/X/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tertanggal 04 Oktober 2013 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-9;
23. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 18 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-10;
24. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 atas Nama Tn. Suhariono dan Ny.Dayana Fatimah sebagai pihak Pertama (Penjual) dengan Tn. Ichwani sebagai pihak Kedua (Pembeli) tertanggal 25 Agustus 2016 dihadapan Notaris Eilly Rozalia. S.H telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-11;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



25. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 19/2021 atas Nama Tn. Suhariono dan Ny.Dayana Fatimah sebagai pihak Pertama (Penjual) dengan Tn. Ichwani sebagai pihak Kedua (Pembeli) tertanggal 24 September 2021 dihadapan Notaris Syafrida Yanti. S.H telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-12;
26. Fotocopy Surat Penyampaian Keterangan Nomor : 590/155 yang dikeluarkan oleh Camat Batang Kuis pada tanggal 01 Maret 2022 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-13;
27. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 1207271912640001 atas nama SUHARIONO telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....P-14;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti bertanda P-14, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Penggugat untuk mengajukan saksi, Penggugat melalui Kuasanya, mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang, yang pada pokoknya menyatakan :

1. Saksi **MISMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun beberapa Para Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengannya ;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai Kepala Dusun I Desa Bakaran Batu Sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2019 ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Sugiarto dikarenakan pada tahun 2010, Sugiarto ada menyerahkan tanah kepada Suhariono ;
 - Bahwa Tanah Objek perkara berada di Dusun I Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang sedangkan luas tanah objek perkara yaitu seluas 512 M² dengan panjang 32 Meter dan Lebar 16 Meter;
 - Bahwa setahu saksi, batas tanah objek perkara yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah M. Siregar, sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sugiarto dan Sebelah barat berbatasan dengan Tembok ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah ikut ketika dilakukan pengukuran terhadap tanah objek perkara tersebut ;
- Bahwa ketika diperlihatkan kepada saksi bukti surat bertanda bukti P-2, P-2A dan P-2C, saksi membenarkan bahwa tanda tangan yang ada dibukti surat tersebut adalah nama saksi serta tanda tangan saksi ;
- Bahwa setahu saksi, Suhariono pekerjaannya ABRI, sedangkan Suhariono dengan Sri Adhiaty adalah suami istri ;
- Bahwa sekarang ini ada yang menempati rumah diatas tanah terperkara, akan tetapi saksi tidak mengenalnya ;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa Suharino menyewa lagi rumah diatas tanah berperkara kepada Penggugat Kadiman Sinaga, sampai sekitar tahun 2013 ;
- Bahwa pada saat ini keadaan rumah seperti tidak terurus, atap sengnya bocor, halaman rumahnya penuh rerumputan, jendelanya juga rusak ;
- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai Kepala Dusun I Pada tahun 2009, Suhariono sudah bertempat tinggal di tanah berperkara tersebut, dimana yang membangun rumah diatas tanah berperkara adalah Suhariono dan didiami oleh Istri dan anak-anaknya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pengalihan hak antara Suhariono terhadap Kadiman Sinaga, begitu juga pengalihan antara Suhariono dengan Ichwani ;
- Bahwa setahu saksi, Kadiman Sinaga memperoleh tanah tersebut dari Suhariono dan Suhariono memperoleh tanah tersebut dari Sugiarto ;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui pengalihan hak dari Suhariono kepada Kadiman Sinaga ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang sekarang ini yang menempati rumah tersebut ;
- Bahwa setahu saksi, Pihak Desa hanya dapat mengeluarkan satu surat dan saksi juga tidak mengetahui mengapa surat yang keluar ada 2 (dua) dengan nomor yang sama ;
- Bahwa Mengenai registrasi surat itu, saksi sebagai Kepala Dusun tidak tahu menahu, dikarenakan yang mengeluarkan Surat tersebut adalah Camat ;
- Bahwa Jarak antara rumah saksi dengan objek berperkara sekitar 50 (lima puluh) meter dan saksi juga tidak mengetahui kapan Suhariono keluar dari rumah tersebut ;

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saat pindah rumah, Suhariono tidak ada melapor kepada kepala Dusun akan tetapi setahu saksi, setelah rumah tersebut dibeli, Suhariono dibangun rumah tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak ingat sampai kapan Suhariono menempati rumah tersebut dan saksi tidak mengetahui apakah Suhariono masih aktif di ABRI ;
 - Bahwa baru-baru ini saksi lihat kondisi rumah tersebut sudah rusak dihalaman banyak rerumputan dan pagar-pegar sudah tidak ada lagi ;
 - Bahwa diatas tanah objek perkara ada bangunan rumah akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah objek perkara ;
 - Bahwa Kadiman Sinaga, tidak pernah saksi lihat menempati rumah itu dan menurut saksi, rumah tersebut masih layak dihuni ;
2. Saksi **WIBISONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun beberapa Para Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengannya ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Suhariono dan Sri Adhiaty karena bertetangga dimana Jarak rumah saksi dengan mereka sekitar 70 (tujuh puluh) meter ;
 - Bahwa Suhariono dan Sri Adhiaty tinggal di Gang Basirun Dusun I Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis dimana Suhariono dan Sri Adhiaty adalah pasangan suami istri dan mempunyai 3 (tiga) orang anak ;
 - Bahwa setahu saksi, Suhariono pekerjaannya seorang Tentara (TNI) dengan pakaian warna hijau dengan pangkat bengkok 2 kuning akan tetapi sekitar pertengahan tahun 2014, Polisi dan BNN secara bersama-sama melakukan penggrebekan pada siang hari kerumah Suhariono dan menangkap serta membawanya yang mana sejak kejadian tersebut keluarga Suhariono tidak tinggal lagi dirumah tersebut ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati rumah karena berganti-ganti sedangkan yang menempati pertama adalah Yusuf ;
 - Bahwa Batas-batas rumah tersebut disebelah depan rumah Suhariono adalah tanah Sugiarto batas sebelah selatan, sebelah utara dengan tanah Pak Siregar, sebelah Timur dengan Gang dan sebelah Barat dengan tembok ;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa yang ada di halaman didepan rumah ada 2 (dua) pohon mangga, dan diujung mau jalan masuk ada 1 (satu) pohon jambu dan dibelakang rumah ada pohon pisang dan 1 (satu) pohon manga ;
- Bahwa saksi sering ketemu dengan Suhariono saat selisih jalan dan kadang Suhariono bersama-sama dengan saksi naik sepeda motor ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat, Tergugat IV, melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 18 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T4-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 19/2021 yang dibuat dihadapan PPAT Syafrida Yanti S.H M.Kn pada tanggal 24 September 2021 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T4-2;
3. Fotocopy Surat Kuasa Nomor: 44 yang dibuat dihadapan Notaris Elly Rozalia S.H pada tanggal 25 Agustus 2016 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T4-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Rumah atas nama Ichwani tertanggal 22 September 2021 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T4-4;
5. Fotocopy Surat Pengecekan Sertipikat Hak milik Nomor 18 yang dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T4-5;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Tergugat IV untuk mengajukan saksi, Tergugat IV melalui Kuasanya mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **FAKRUR RAZI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat akan tetapi kenal dengan beberapa Para Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengannya ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Suhariono dan Sri Adhiaty ketika melakukan Survey kerumahnya dan bertemu sekitar tahun 2016 untuk melihat tanah beserta rumah yang akan dijual oleh Suhariono, sedangkan ketika itu Suhariono sudah didalam penjara ;
 - Bahwa saksi menjumpai Suhariono di penjara (Lapas Binjai) untuk membicarakan mengenai tanah dan rumahnya yang mau dijual, karena sudah ada kata sepakat maka saya bersama Notaris Elly Rozali S.H, Istri Suhariono dan Ichawani mendatangi Suhariono di Lapas Binjai untuk menandatangani pengalihan Hak yang berkaitan dengan tanah dan Rumah Suhariono ;
 - Bahwa Suhariono dan istrinya Sri Adhiaty menjual rumah tersebut karena terikat hutang pada salah satu bank, sehingga Ichwani terlebih dahulu melunasi hutangnya tersebut, sedangkan sisa uangnya kira-kira sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dibayarkan oleh Ichwani kepada Suhariono di penjara ;
 - Bahwa saksi tidak menelusuri riwayat tanah tersebut baik di Kantor Desa maupun camat dan saksi juga tidak mengetahui kapan pembuatan Sertifikat atas tanah tersebut ;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan sertifikat atas tanah objek perkara tersebut akan tetapi saksi lupa tahun berapa saksi melihat sertifikat tanah objek perkara tersebut serta tidak ingat berapa nomor sertifikat tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi, Suhariono dipenjara dikarenakan perkara Narkoba ;
 - Bahwa pada tahun 2016 kami mensurvey tanah dan rumah objek berperkara tersebut ;
 - Bahwa yang mengambil sertifikat dibank adalah istri muda Suhariono ;
 - Bahwa yang menempati rumah itu adalah istri tua Suhariono akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa nama Isteri Tua Suharino ;

2. Saksi **ANA SAFIRTI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat akan tetapi kenal dengan beberapa Para Tergugat dan tidak mempunyai hubungan keluarga maupun pekerjaan dengannya ;

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



- Bahwa saksi mengetahui tanah objek perkara dikarenakan saksi pernah tinggal di rumah yang terletak diatas tanah objek perkara tersebut ;
- Bahwa saksi tinggal di rumah itu selama 2 (dua) tahun tanpa menyewa dan yang menyuruh tinggal disitu adalah teman suami saksi yang bernama Amat minta tolong agar menempati rumah terperkara tersebut ;
- Bahwa sekitar tahun 2019, amat minta tolong kepada saksi dan suami saksi untuk tinggal di rumah yang ada diatas tanah objek perkara ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah tersebut akan tetapi saksi mengetahui jika rumah tersebut telah dijual setelah kurang lebih 3 (tiga) bulan tinggal di rumah tersebut lalu datang Kepling sendirian dan mengatakan rumah ini sudah dijual ke orang cina ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama kepling yang mendatangi saksi pada saat itu dimana saksi tinggal di rumah tersebut selama 3 (tiga) bulan lamanya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat, Tergugat VII, melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 18 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T7-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11 yang dikeluarkan oleh E.S Marpaoeng tertanggal 15 Mei 1974 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T7-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari Alm Amat Tasirun/Almh. Rumini diketahui oleh Camat Batang Kuis dan Juga diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis tertanggal 19 Oktober 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T7-3;
4. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris Alm. Amat Tasirun member kuasa kepada Sugiarto diketahui oleh Camat Batang Kuis dan Juga diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu Kecamatan Batang Kuis tertanggal 19 Oktober 2010 telah diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T7-4;
5. Fotocopy Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor 593.83/1091/2010 dari Sugiarto Kepada Suhariono yang dikeluarkan Oleh Camat Batang Kuis tertanggal 10 November 2010 telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi materai secukupnya dan di Nazegelen, untuk selanjutnya diberi tanda bukti.....T7-5;

Menimbang, bahwa masing-masing bukti surat tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan telah diberi materai yang cukup dan dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah ;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Tergugat VII untuk mengajukan saksi, Kuasa Tergugat VII menyatakan secara tegas tidak mengajukan saksi dalam perkara ini :

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 Rv dan SEMA No.7 Tahun 2001 maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2023 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh IRWANSYAH, SH., didampingi oleh ROZIYANTI, SH., dan ASRARUDDIN ANWAR, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh MARTIN OTANI ZAGOTO, SH., selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat *Inperson*, Kuasa Penggugat, Tergugat IV *Inperson*, Kuasa Tergugat IV, Kuasa Tergugat VII, dan Kepala Dusun, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat VII masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 03 Mei 2023, dan pada akhirnya kedua belah pihak mohon dijatuhi putusan dari Majelis Hakim ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat IV, dan Tergugat VII, disamping mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara juga telah mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut), telah diputuskan dengan putusan sela yang amarnya Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat VII tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat IV, dan Tergugat VII selain mengajukan Eksepsi kewenangan mengadili, juga mengajukan Eksepsi lainnya yakni sebagai berikut :

- Eksepsi Tergugat IV : tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) ;
- Eksepsi Tergugat VII : tentang Gugatan *Error In Persona* ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat IV tentang Gugatan Kabur (*obsceuur libel*), dan Eksepsi dari Tergugat VII tentang Gugatan *Error In Persona*, dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 Rbg/136 HIR jo Pasal 114 Rv menyebutkan bahwa "Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*Exceptie*), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa sedangkan **Putusan Mahkamah Agung RI No.935 /Sip/1985 tertanggal 30-9-1986** yang menyebutkan bahwa "Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan cermat dalil gugatan Penggugat, Eksepsi dari Tergugat IV, dan Tergugat VII telah menyangkut pada pokok perkara yang harus dibuktikan kebenarannya dengan pembuktian, baik bukti surat maupun saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat. Maka dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 162 Rbg/136 HIR jo Pasal 114 Rv, dan Putusan Mahkamah Agung RI No.935/Sip/1985 tertanggal 30-9-1986 tersebut diatas, maka dengan demikian Eksepsi-Eksepsi diajukan oleh Tergugat IV, dan Tergugat VII dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya objek perkara, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat dikenal dengan Dusun I, seluas $\pm 16 \text{ m} \times \pm 32 \text{ m}$ atau seluas $\pm 512 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang : $\pm 32 \text{ m}$;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok : $\pm 32 \text{ m}$;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 283 RBg dan/atau Pasal 1865 KUHPerdara, maka barang siapa mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (*fiet*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena yang mendalilkan mempunyai suatu peristiwa adalah Penggugat dan gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat IV, dan Tergugat VII, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan, Jawaban, Replik, dan Duplik diatas, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak menurut Majelis Hakim adalah apakah benar sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya objek perkara, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat dikenal dengan Dusun I, seluas $\pm 16 \text{ m} \times \pm 32 \text{ m}$ atau seluas $\pm 512 \text{ m}^2$ yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, telah dijual kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat IV tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat?;

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Apakah benar telah terjadi peralihan hak yang sah antara Penggugat dan Tergugat I terhadap objek perkara?
2. Apakah perbuatan Tergugat I menjual kembali objek perkara kepada Tergugat IV, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda P-1 sampai dengan P-14, dan 2 (dua) orang Saksi yaitu : 1. Misman, dan 2. Wibisono;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya, telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-5, dan 2 (dua) orang Saksi yaitu : 1. Fakrur Razi, dan 2. Ana Safitri;

Menimbang, bahwa Tergugat VII untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya, telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.VII-1 sampai dengan T.VII-5;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat diatas, dihubungkan dengan keterangan Saksi Misman, dan Saksi Wibisono, yang diajukan oleh Para Penggugat, ternyata saling menguatkan dan bersesuaian sehingga dapat menjadi alat bukti (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No : 370 K/PDT/1984, tanggal 31 Juli 1985), sehingga Majelis Hakim berpendapat:

1. Bahwa benar Penggugat memiliki hak atas sebidang tanah berukuran luas $\pm 32 \text{ m} \times \pm 16 \text{ m}$ atau $\pm 512 \text{ m}^2$, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu atau setempat dikenal dengan Dusun I, yang batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar : $\pm 16 \text{ m}$;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang : $\pm 32 \text{ m}$;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto : $\pm 16 \text{ m}$;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok : $\pm 32 \text{ m}$;Yang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II dengan cara jual beli sejumlah Rp. 68.000.000,- (enam puluh delapan juta rupiah) dibayarkan tunai sebagaimana yang disebut dalam Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang dibuat dihadapan ELLY ROZALIA, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V);
2. Bahwa sehubungan dengan jual beli tersebut Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat berkas/dokumen yang berhubungan dengan jual beli dimaksud, berupa :
 - 1) Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 10 Nopember 2010, yang dilegalisasi oleh Camat Batang Kuis (Tergugat VIII), dengan Nomor : 593.83/1091/2010, tanggal 12 Nopember 2010;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu (Tergugat IX) serta Camat Batang Kuis (Tergugat VIII);
 - 3) Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Tergugat IX serta Tergugat VIII;
 - 4) Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010, tertanggal 19 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat IX dan diketahui oleh Tergugat VIII;
 - 5) Berita Acara Pengukuran Tanah, tertanggal 8 Nopember 2010, yang diperbuat oleh Tergugat IX;
 - 6) Surat Keterangan Nomor : 592.83/08/XI/BB/ 2010, tanggal 10 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat IX;
 - 7) Surat Pernyataan, tertanggal Nopember 2010, yang diketahui oleh Tergugat IX;
 - 8) Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11, tertanggal 15 Mei 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b E.S Marpaoeng, berikut lampiran gambar sebidang tanah, yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati d/p. E.S Marpaoeng;
3. Bahwa dibalik lembaran Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi, tanggal 10 Nopember 2010 tersebut di atas, tertuang Keterangan yang diperbuat oleh Tergugat V, tanggal 11 Mei 2011, yaitu :
"Seluruh tanah yang tersebut dalam surat ini telah dilepaskan dengan ganti rugi kepada Tuan Kadiman Sinaga, seluas lebih kurang 512 M2 (lima ratus dua belas meter persegi) atau dengan ukuran 32 m x 16 m (tiga puluh dua meter kali enam belas meter), berdasarkan akta Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor : 13, tertanggal 11 (sebelas) Mei 2011 (dua ribu sebelas), yang dibuat dihadapan saya, Notaris" ;
4. Bahwa setelah jual beli Tergugat I menyewa dari Penggugat atas rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atas tanah objek perkara sebagaimana perjanjian sewa menyewa untuk jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya, terhitung mulai tanggal 30 Juni 2011 s/d 30 Juni 2012, dengan harga sewanya sebesar Rp. 1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah), sebagaimana tersebut pada Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 30 Juni 2011, yang telah di Waarmerking oleh Tergugat V dengan Nomor : 56/ER/MM/V/2012, tanggal 03 Mei 2012 dan Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 30 Juni 2013;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



5. Bahwa semasa Tergugat I bertempat tinggal dengan menyewa di atas tanah objek perkara tersebut, Tergugat I dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat telah mengajukan permohonan hak milik atas tanah objek perkara kepada Tergugat VII (Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang), sebagaimana yang dapat dilihat pada Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang Nomor : 991/HM/BPN-12.07/X/ 2013, tanggal 04 Oktober 2013, dengan mendasarkan kepada Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi, tanggal 10 Nopember 2010, yang diperbuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh DEDI MASWARDY, S.Sos., Camat Batang Kuis, dengan Nomor : 593.83/1091/2010;
6. Bahwa Tergugat VIII dan Tergugat IX telah menerbitkan Surat Keterangan, Surat Pernyataan Ahli Waris, Surat Kuasa, maupun Pemeriksaan Tanah objek perkara di lapangan bersama dengan Tergugat VII;
7. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang (Tergugat VII) Nomor : 991/HM/BPN-12.07/X/2013, tanggal 04 Oktober 2013, dengan Surat Ukur Nomor : 12/2013, tanggal 11 Nopember 2013, luas 512 m², kemudian terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu;
8. Bahwa dengan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu, Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli kepada Tergugat IV (Ichwani), sebagaimana yang tertuang pada Akte Pengikatan Jual Beli No. 43, tanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V);
9. Bahwa yang membuat Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 13, tanggal 11 Mei 2011, antara Tergugat I yang disetujui oleh isterinya: Sri Adhiaty (Tergugat II) terhadap Penggugat adalah Tergugat V;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, maka permasalahan dalam perkara *a quo* telah terjawab bahwa benar sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya objek perkara, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat dikenal dengan Dusun I, seluas ± 16 m x ± 32 m atau seluas ± 512 m², yang menjadi objek perkara telah dibeli Penggugat dari Tergugat I secara sah menurut hukum, tetapi telah dijual kembali oleh Tergugat I kepada Tergugat IV, dan perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan



perbuatan melawan hukum, karena dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat IV yang membeli tanah objek perkara dari Tergugat I, dan menguasainya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim telah sampai pada suatu Kesimpulan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Kesatu, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini masih tergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka untuk menyatakan apakah Petitum Kesatu ini dapat dikabulkan, masih harus menunggu uraian pertimbangan petitum lainnya. Oleh karenanya, Majelis Hakim akan menentukan status Petitum Kesatu ini setelah mempertimbangkan Petitum selanjutnya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kedua, menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad), dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 593.83/1091/2010 atas Nama Dari Sugiarto Kepada Suhariono tertanggal 11 Mei 2011 yang dikeluarkan oleh Notaris Elly Rozalia. S.H., (Tergugat V) membuktikan bahwa peralihan Hak dari Tergugat I kepada Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum, sehingga perbuatan dari Tergugat I yang menjual kembali objek perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat I bukan lagi orang yang berhak atas objek perkara tersebut, namun hal tersebut tidaklah dapat serta merta terjadi atas perbuatan dari Tergugat I, melainkan Perbuatan dari Tergugat V juga sangat menentukan oleh karena sebelumnya yang membuat *Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah* Nomor : 13, tanggal 11 Mei 2011, antara Tergugat I yang disetujui oleh isterinya: Sri Adhiaty (Tergugat II) terhadap Penggugat adalah Tergugat V, bagaimana mungkin terhadap objek yang sama Tergugat V mengeluarkan Surat yang sama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal sepatutnya Tergugat V mengetahui dengan jelas dan pasti bahwa yang berhak atas tanah yang menjadi objek perkara aquo adalah Penggugat dan bukan lagi Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat VII berdasarkan bukti surat T.VII-5 juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak memenuhi ketentuan yang lazim;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat VIII berdasarkan bukti Surat P-13 berupa Surat Penyampaian Keterangan Nomor : 590/155 yang dikeluarkan oleh Camat Batang Kuis pada tanggal 01 Maret 2022 membuktikan bahwa bukti P-2 yang menjadi dasar peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat tersebut telah terdaftar di Buku Register Surat Tanah Kecamatan Batang Kuis, sehingga dengan system good governance yang kita anut sekarang, hal tersebut sudah sepatutnya diketahui oleh Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa oleh karena senyatanya yang melakukan Pernbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang seharusnya dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Petitum Kedua harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Ketiga, menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang jo. Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 10 Nopember 2010, yang dilegalisasi oleh Camat Batang Kuis, dengan Nomor : 593.83/1091/2010, tanggal 12 Nopember 2010, bertalian dengan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu serta Camat Batang Kuis, bertalian dengan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Camat Batang Kuis serta Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010, tertanggal 19 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu dan diketahui oleh Camat Batang Kuis, bertalian dengan Berita Acara Pengukuran Tanah, tertanggal 8 Nopember 2010, yang diperbuat oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Keterangan Nomor : 592.83/ 08/XI/BB/2010, tanggal 10 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Pernyataan, tertanggal Nopember 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11, tertanggal 15 Mei 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b E.S Marpaeng, berikut lampiran gambar sebidang tanah, yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati d/p. E.S Marpaeng, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 menunjukkan Penggugat telah menjadi pemilik atas sebidang tanah berukuran luas $\pm 32 \text{ m} \times \pm 16 \text{ m}$ atau $\pm 512 \text{ m}^2$, berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya, terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu atau setempat dikenal dengan Dusun I, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang : $\pm 32 \text{ m}$;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok : $\pm 32 \text{ m}$;

Yang diperoleh dari Tergugat I dan Tergugat II dengan cara jual beli sejumlah Rp 68.000.000,00 (enam puluh delapan juta rupiah) dibayarkan tunai sebagaimana yang disebut dalam Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang dibuat dihadapan ELLY ROZALIA, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang (Tergugat V);

Menimbang, bahwa sehubungan dengan jual beli tersebut Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat berkas/dokumen yang berhubungan dengan jual beli dimaksud, berupa :

1. Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 10 Nopember 2010, yang dilegalisasi oleh Camat Batang Kuis (Tergugat VIII), dengan Nomor : 593.83/1091/2010, tanggal 12 Nopember 2010;
2. Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu (Tergugat IX) serta Camat Batang Kuis (Tergugat VIII);
3. Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Tergugat IX serta Tergugat VIII;

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



4. Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010, tertanggal 19 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat IX dan diketahui oleh Tergugat VIII;
5. Berita Acara Pengukuran Tanah, tertanggal 8 Nopember 2010, yang diperbuat oleh Tergugat IX;
6. Surat Keterangan Nomor : 592.83/08/XI/BB/ 2010, tanggal 10 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh Tergugat IX;
7. Surat Pernyataan, tertanggal Nopember 2010, yang diketahui oleh Tergugat IX;
8. Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11, tertanggal 15 Mei 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b E.S Marpaosing, berikut lampiran gambar sebidang tanah, yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati d/p. E.S Marpaosing;

Menimbang, bahwa dibalik lembaran Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi, tanggal 10 Nopember 2010 tersebut di atas, tertuang Keterangan yang diperbuat oleh Tergugat V, tanggal 11 Mei 2011, yaitu : *"Seluruh tanah yang tersebut dalam surat ini telah dilepaskan dengan ganti rugi kepada Tuan Kadiman Sinaga, seluas lebih kurang 512 M2 (lima ratus dua belas meter persegi) atau dengan ukuran 32 m x 16 m (tiga puluh dua meter kali enam belas meter), berdasarkan akta Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor : 13, tertanggal 11 (sebelas) Mei 2011 (dua ribu sebelas), yang dibuat dihadapan saya, Notaris"* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Petitum Ketiga beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Keempat, Menyatakan demi hukum sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya objek terperkara, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat dikenal dengan Dusun I, seluas $\pm 16 \text{ m} \times \pm 32 \text{ m}$ atau seluas $\pm 512 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang : $\pm 32 \text{ m}$;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok : $\pm 32 \text{ m}$;

adalah hak milik Penggugat, menurut Majelis Hakim juga beralasan hukum untuk dikabulkan oleh karena prosesnya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kelima, menyatakan demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu, an. ICHWANI, yang diterbitkan oleh Tergugat VII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena berkaitan erat dengan Petitum Keenam, menyatakan demi hukum Akte Pengikatan Jual Beli Nomor : 43, tanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat dihadapan Tergugat V tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan Petitum Ketujuh, Menyatakan demi hukum Akte Jual Beli Nomor : 19/2021, tanggal 24 September 2021, yang diperbuat oleh Tergugat VI tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 6 (enam), oleh karena sebelumnya yang membuat *Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah* Nomor : 13, tanggal 11 Mei 2011, antara Tergugat I yang disetujui oleh isterinya: Sri Adhiaty (Tergugat II) terhadap Penggugat adalah Tergugat V, bagaimana mungkin terhadap objek yang sama Tergugat V mengeluarkan Surat yang sama padahal sepatutnya Tergugat V mengetahui dengan jelas dan pasti bahwa yang berhak atas tanah yang menjadi objek perkara aquo adalah Penggugat dan bukan lagi Tergugat I dan sebagaimana telah pula dipertimbangkan dalam petitum angka 2 (dua) yang menyatakan bahwa perbuatan dari Tergugat V adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang merupakan kelanjutannya (vide bukti T.IV-2) hingga bermuara pada terbitnya bukti T.IV-1;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Tergugat IV menyatakan bahwa dirinya adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah melepaskan haknya terhadap objek perkara kepada Penggugat, sehingga Tergugat I adalah penjual yang tidak berhak melakukan pengikatan dan jual beli sepanjang menyangkut tanah dan bangunan rumah diatas objek perkara oleh karena statusnya hanya sebagai penyewa (vide bukti P-3) yang mana hal ini juga seharusnya diketahui dengan pasti oleh Tergugat V dan Tergugat VIII, sehingga jual beli tersebut tidak memenuhi syarat dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik karena tidak cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status Penjual atas tanah berperkaranya. Pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status Penjual

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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



atas tanah berperkara, dimana dalam perkara aquo Tergugat IV melakukan transaksi dengan Tergugat I saat Tergugat I sedang menjalani pidana di Lembaga Pemasyarakatan, kemudian dalam bukti P-2.f seharusnya masih ada beberapa orang lagi yang harus dikonfirmasi oleh Tergugat IV sebelum melakukan pembelian dan terkait dengan harga jualnya yang relative murah (vide bukti T.IV-2) sebagai perbandingan nilainya jauh dibawah harga ketika Penggugat melakukan jual beli dengan Tergugat I, dimana seharusnya hal tersebut dapat menimbulkan kecurigaan ataupun keragu-raguan pada diri Tergugat IV, akan tetapi terhadap hal tersebut Tergugat IV tidak melakukan pendalaman apapun, oleh karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam jual-beli tersebut, melainkan Penggugat sebagai Pembeli pertama harus mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Petitum Kelima, Petitum Keenam, dan Petitum Ketujuh, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kedelapan, menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan, mengembalikan serta menyerahkan dengan baik objek perkara pada point 4 tersebut di atas kepada Penggugat, terhadap Petitum ini dapat dikabulkan dan menurut Majelis Hakim perlu diperbaiki redaksinya agar mempermudah pelaksanaan putusan dikemudian harinya;

Menimbang, bahwa secara hukum acara perdata perbaikan redaksi dalam petitum tidak dilarang dan hal ini juga dimohon oleh Penggugat dalam petitum subsidair yang memohon putusan yang seadil-adilnya, menurut Majelis Hakim petitum tersebut selanjutnya berbunyi sebagai berikut : "Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong";

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kesembilan, menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian berupa keuntungan uang sewa objek perkara secara tunai dan lunas sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya, sejak gugatan ini didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap, **atau** menghukum Tergugat I, II, III, IV secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kompensasi harga objek tanah terperkara berikut dengan 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya milik Penggugat, sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa dipersidangan Penggugat tidak dapat dibuktikan baik dengan bukti surat maupun bukti lainnya secara jelas dan rinci tentang darimana dan ukuran apa Penggugat mendalilkan timbulnya seluruh kerugian dimaksud, oleh karena itu, tuntutan ganti rugi mengenai kerugian ini tidak dapat dikabulkan, dan dengan demikian Petitum Kesembilan harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kesepuluh), menyatakan sah dan berharga Sita Penjagaan (Conservatoir Beslag) yang dijalankan dalam perkara ini, oleh karena dalam perkara *a quo*, tidak ada dilakukan Sita Penjagaan (Conservatoir Beslag), maka Petitum Kesepuluh ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kesebelas, menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun timbul perlawanan atau Banding. Oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBG, Pasal 54 RV, SEMA No.03 tahun 2000, dan SEMA No.04 tahun 2001, serta Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan Buku II, maka Petitum Kesebelas ini juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang Petitum Kedua belas, menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 192 ayat (1) RBg berbunyi : “barangsiapa yang dinyatakan kalah dalam Putusan Hakim, maka dia akan dihukum untuk membayar biaya perkara”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg tersebut, karena Tergugat adalah pihak dikalahkan sudah semestinya dibebankan untuk membayar biaya perkara, maka Petitum Kedua belas harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Petitum Kesatu harus ditolak;

Mengingat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp



DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat IV dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 13, tanggal 11 Mei 2011, yang diperbuat dihadapan Elly Rozalia, S.H., Notaris di Kabupaten Deli Serdang jo. Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 10 Nopember 2010, yang dilegalisasi oleh Camat Batang Kuis, dengan Nomor : 593.83/1091/2010, tanggal 12 Nopember 2010, bertalian dengan Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu serta Camat Batang Kuis, bertalian dengan Surat Kuasa yang dibuat di bawah tangan bermaterai cukup, tertanggal 19 Oktober 2010, yang diketahui oleh Camat Batang Kuis serta Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 478/358/IV/BB/2010, tertanggal 19 Oktober 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu dan diketahui oleh Camat Batang Kuis, bertalian dengan Berita Acara Pengukuran Tanah, tertanggal 8 Nopember 2010, yang diperbuat oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Nomor : 592.83/ 08/XI/BB/2010, tanggal 10 Nopember 2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Pernyataan, tertanggal Nopember 2010, yang diketahui oleh Kepala Desa Bakaran Batu, bertalian dengan Surat Keterangan Tanah Nomor : 50351/B/XIV/11, tertanggal 15 Mei 1974, yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b E.S Marpaoeng, berikut lampiran gambar sebidang tanah, yang diketahui oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati d/p. E.S Marpaoeng;
4. **Menyatakan demi hukum sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri di atasnya objek terperkara, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Batang Kuis, Desa Bakaran Batu, setempat**



**dikenal dengan Dusun I, seluas $\pm 16 \text{ m} \times \pm 32 \text{ m}$ atau seluas $\pm 512 \text{ m}^2$,
yang batas-batasnya:**

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah M. Siregar : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Gang : $\pm 32 \text{ m}$;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sugiarto : $\pm 16 \text{ m}$;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tembok : $\pm 32 \text{ m}$;

adalah Hak Milik Penggugat;

5. Menyatakan demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 18/Desa Bakaran Batu, an. ICHWANI, yang diterbitkan oleh Tergugat VII tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan demi hukum Akte Pengikatan Jual Beli Nomor : 43, tanggal 25 Agustus 2016, yang diperbuat dihadapan Tergugat V tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan demi hukum Akte Jual Beli Nomor : 19/2021, tanggal 24 September 2021, yang diperbuat oleh Tergugat VI tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hokum;
8. Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan obyek perkara yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang ini ditaksir berjumlah Rp 9.960.000,00 (sembilan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Kamis tanggal 21 September 2023, oleh kami, Irwansyah, S.H., sebagai Hakim Ketua, Roziyanti, S.H., dan Asraruddin Anwar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp tanggal 16 September 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Martin Otani Zagoto, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat VII, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Tergugat IX serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Penggugat,
Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat VII ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o.

d.t.o.

Roziyanti, SH.,

Irwansyah, SH.,

d.t.o.

Asraruddin Anwar, SH., MH.,

Panitera Pengganti,

d.t.o.

Martin Otani Zagoto, SH.,

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. ATK	:	Rp. 100.000,00
3. PNB Legalisasi Kuasa	:	Rp. 10.000,00
4. Panggilan	:	Rp. 8.550.000,00
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp. 1.250.000,00
6. Materai	:	Rp. 10.000,00
7. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp. 9.960.000,00

Terbilang : (sembilan juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 215/Pdt.G/2022/PN Lbp

Disclaimer

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