



**P U T U S A N**  
**Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**RAHMAD RAMADAN**, bertempat tinggal di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Doni, SH dan kawan-kawan para advokat dan legal consultant pada kantor DONI, SH & PARTNERS yang beralamat di Jalan Syamsiar Thaib / Baypas, Jorong Taluak Ambun, Nagari Pauh, Kecamatan Lubuk Sikaping, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2024 yang telah di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 23 Oktober 2024 dan surat kuasa khusus tambahan tanggal 22 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 24 Oktober 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**NURSAIMAH**, bertempat tinggal di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat I**;

**KASMAN EFENDI**, bertempat tinggal di Tapus, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat II**;

**BURHANUDDIN SIREGAR**, bertempat tinggal di Tapus Utara Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat sebagai **Tergugat III**;

**DERLAN**, bertempat tinggal di Tapus Utara Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Tergugat IV**;

Dalam hal ini Para Tergugat memberikan kuasa kepada Ilham Efendi, S.H. advokat pada kantor hukum LBH-PSM yang beralamat di Jl. Raya Medan- Padang. Jorong IV Beringin Perikanan, Nagari

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lansat Kadap, Kecamatan Rao Selatan, Kabupaten Pasaman dan memilih domisili hukum tetap pada kantor kuasanya tersebut berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 31 Oktober 2024;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA CQ. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL AGRARIA DAN TATA RUANG KABUPATEN PASAMAN**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 54, Nagari Pauh, Kecamatan Lubuk Sikaping, Kabupaten Pasaman Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lidiya, S.H selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dan kawan-kawan yang beralamat di Kantor Pertahanan Kabupaten Pasaman Jl. Jenderal Sudirman Nomor 54 Lubuk Sikaping berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 24 Oktober 2024, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Oktober 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 10 Oktober 2024 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis terhadap pembelian agunan/jaminan hutang yaitu sebidang Tanah dan bangunan yang terletak di Tapus Utara Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat;
2. Bahwa objek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/ Padang Gelugur atas nama Akhiruddin Siregar yaitu bagian dari bidang tanah sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor 09/2012 tanggal 27-01-2012 yang berasal dari Hak Tanggungan Bank BRI

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cab Lubuk Sikaping dan sudah di ROYA ke atasnama Radia Nisma Nasution serta anak-anak (ahli waris) dari Alm Akhiruddin Siregar;

3. Bahwa objek Jual Beli mulanya merupakan objek agunan/jaminan hutang pada BRI Cabang Lubuk Sikaping oleh Alm Akhiruddin siregar dan Radia Nisma Nasution yaitu tanah dan bangunan yang terdapat dalam tanah seluas 1336 M<sup>2</sup>. Adapun yang menjadi objek jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada ditengah-tengah diantara 2 (dua) bangunan rumah permanen, yang berbatas dibagian selatan dengan Rumah permanen dahulunya dengan Burhanuddin lalu peralihan hak tanah ke atas nama Pardamean berdasarkan Akta Imelda Marthias No. 19/2001 tgl 14-3-2001 yang sekarang ditempati Asmar (Istri Pardamean), dan dibagian Utara berbatas dengan tanah beserta bangunan rumah permanen Alm Baharuddin sekarang Rahmat Ramadan, dengan batas-batas sebidang tanah Objek Jual beli, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alm Baharuddin sekarang Rahmat Ramadan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin siregar lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Imelda Marthias No. 19/2001 tanggal 14-3-2001, sekarang ditempati Asmar (Istri Pardamean);
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan raya lintas Medan - Padang

4. Bahwa awal mulanya, Objek jual beli dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550 / Padang Gelugur atas nama Akhiruddin Siregar yang dijadikan objek Agunan / jaminan hutang pada Bank BRI Cabang Lubuk Sikaping oleh Akhiruddin, kemudian Akhiruddin meninggal dunia, dan selanjutnya kredit pinjaman dilanjutkan oleh ahli waris Akhiruddin, sampai dengan Istri dan ahli waris Almarhum Akhiruddin Siregar tidak sanggup lagi untuk melanjutkan maupun melunasi hutang Alm Akhiruddin Siregar sehingga sudah menunggak dalam waktu yang cukup lama. Kemudian, pihak BRI Cabang Lubuk Sikaping sudah meletakkan Plang Merek di Objek Hak Tanggungan / Agunan SHM Nomor 550 / Padang Gelugur atas nama Akhiruddin Siregar, dan sudah menyampaikan surat pengosongan Agunan Kredit tanggal 6 November 2020, sehubungan dengan akan dilakukannya lelang oleh BRI Cab. Lubuk Sikaping atas Tanah dan Bangunan Agunan SHM No 550 an. Akhiruddin Siregar, karena masih ada itikad baik dari pihak BRI Cab. Lubuk Sikaping sehingga menyarankan

Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak keluarga Alm Akhiruddin yang sanggup untuk mengambil Agunan yang akan dilelang secara resmi, yang ditawarkan langsung oleh Pihak Bank BRI CAB Lubuk Sikaping;

5. Bahwa atas tawaran dari Bank BRI Cab Lubuk Sikaping atas objek jual beli yang sudah jaminan hutang/agunan pada Bank BRI Cab Lubuk Sikaping dilunasi atau ditebus oleh Rahmad Ramadan dengan menyetor uang tunai sejumlah Rp. 550. 000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) pada Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping atas Agunan SHM No. 550 / Padang Gelugur atas tawaran dari pihak BRI Cab Lubuk Sikaping;
6. Bahwa selanjutnya, objek jual beli dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis antara Penggugat dengan Radia Nisma Nasution (Istri Almarhum Akhiruddin), oleh karena itu Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum;
7. Bahwa setelah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Radia Nisma Nasution dan anak-anak (Ahli Waris) Almarhum Akhiruddin Siregar, dilanjutkan dengan proses penerbitan balik nama / peralihan hak ke atas nama RAHMAD RAMADAN atas Sertifikat Hak Milik Nomor 550 / Padang Gelugur yang sudah di ROYA ke atasnama Radia Nisma Nasution beserta anak-anak (ahli waris) dari Almarhum Akhiruddin Siregar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional / ATR Kabupaten Pasaman, namun dalam masa proses administrasi penerbitan peralihan hak atau balik nama pada BPN/ATR Kabupaten Pasaman lalu di Blokir oleh Tergugat NURSAIMAH dkk yang diwakili oleh Kuasanya ILHAM, SH dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2023, sehingga BPN / ATR Kabupaten Pasaman sehingga belum dapat memproses Peralihan hak / baliknama SHM Nomor 550/ Padang Gelugur tersebut ke atas nama Rahmad Ramadan (Penggugat);
8. Bahwa selanjutnya, Objek Jual beli yang semula objek agunan pada BANK BRI Cabang Lubuk Sikaping yang dahulunya ditempati oleh Alm Akhiruddin Siregar bersama istrinya Radia Nisma Nasution, setelah dijual rumah objek jual beli lalu dikosongkan oleh Radia Nisma Nasution, kemudian beberapa waktu yang tidak ingat lagi setelah rumah dikosongkan oleh Radia Nisma Nasution datang dan ditempati rumah objek jual beli tersebut oleh Tergugat III (Tiga) dan Tergugat IV (Empat) sampai saat ini atau sampai saat diajukannya gugatan ini;

Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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

9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menempati rumah objek jual beli, menghalang-halangi proses Balik Nama / Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 550/ Padang Gelugur pada BPN/ATR Kabupaten Pasaman yang merupakan berasal dari Hak Tanggungan Bank BRI Cab Lubuk Sikaping dan sudah di Roya lalu di lakukan Jual Beli dihadapan PPAT/ Notaris Chaidir T Karim, SH.M.Kn, maka Perbuatan Tergugat ataupun siapapun juga adalah Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan hukum dengan cara persekongkolan, atau dalam bentuk apapun juga dikarenakan tidak dapat membuktikan hak yang sah secara hukum, serta tidak berhak, dan Turut Tergugat yang tidak memproses balik nama / peralihan hak yang berhak untuk itu sebagaimana nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 550 / Padang Gelugur tersebut dalam tenggang waktu yang telah ditentukan menurut hukum merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena untuk proses administrasi balik nama/ peralihan hak yang diajukan oleh Penggugat sudah lengkap dan penggugat hanya membeli tanah dari Agunan / Jaminan pada BRI Cab. Lubuk Sikaping dan tenggang waktu pemblokiran sudah melewati batas waktu atau gagal kredit;
10. Bahwa Perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat yang menempati rumah, menghalangi dan tidak memproses balik nama / peralihan hak baik sebelum gugatan *a quo* didaftarkan atau setelah didaftarkan merupakan perbuatan melawan hukum, maka sangat patut berdasarkan hukum perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*).
11. Bahwa demi kepastian hukum hak Penggugat, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (BPN/ATR Pasaman) untuk melanjutkan proses penerbitan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/Nagari padang Gelugur ke atas nama Penggugat (Rahmad Ramadan) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis ;
12. Bahwa atas perbuatan para Tergugat atau siapapun juga demi hukum Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum para Tergugat untuk tidak menempati ataupun menguasai rumah objek jual beli, mengosongkan atau menyerahkan objek jual beli, tidak menghalang-halangi, maupun melakukan hal apapun juga diatas objek jual beli, dan tanpa dibebani hak

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs





siapapun juga diatasnya kepada Penggugat, jika ingkar apabila hal tersebut tidak dilakukan, Pengadilan akan melakukan Eksekusi dan jika diperlukan menggunakan bantuan alat Negara seperti Polisi, Pamong Praja dan atau TNI;

13. Bahwa segala bentuk apapun surat-surat, dokumen apapun yang terbit atau surat apapun juga yang timbul diatas Objek Jual beli adalah Cacat Hukum (lumpuh) dan tidak mempunyai Kekuatan Hukum;
14. Bahwa Perbuatan para Tergugat baik sebelum gugatan *a quo* didaftarkan atau setelah didaftarkan merupakan perbuatan melawan hukum, maka sangat patut berdasarkan hukum perbuatan para Tergugat sangat jelas telah menimbulkan kerugian baik Materiil maupun Moril terhadap pihak Penggugat.
15. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dapat dinyatakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan hukum yang merugikan Penggugat. Maka, atas perbuatan secara sendiri-sendiri dan atau bersama-sama yang dilakukan oleh para Tergugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil dan Moril seperti banyaknya waktu yang terbuang, pikiran, hinaan, rasa malu yang dirasakan Penggugat hingga perkara *a quo* di daftarkan yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), sehingga sangatlah beralasan hukum kerugian tersebut dapat di bebaskan kepada para Tergugat untuk membayarnya secara tanggung renteng, tunai dan seketika setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap. Jika para Tergugat ingkar untuk membayar ganti kerugian *Moril* tersebut, atas permohonan Penggugat kepada Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping melakukan sita jaminan terhadap Barang Bergerak, Tidak Bergerak, Berwujud atau Tidak Berwujud yang diketahui merupakan milik para Tergugat.
16. Bahwa guna menjamin putusan, apabila Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping mengabulkan gugatan Penggugat baik seluruh atau sebagiannya demi adanya jaminan dalam putusan tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan menetapkan hukuman uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) masing-masing dibebankan kepada para Tergugat untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini.
17. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping ini, Oleh karena itu Penggugat memohon dengan segala hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping perkara *a quo* kiranya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uidvoorbaarbijvoorraad*), walaupun para Tergugat mengadakan Perlawanan, mengajukan Banding atau Kasasi.

18. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat ini dan adanya kepastian hukum bagi Penggugat dalam perkara ini, agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala bentuk biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini menurut hukum;
19. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dan demi kepastian hukum bagi Penggugat dalam perkara ini, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping untuk dapat menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat serta siapapun juga untuk patuh dan tunduk pada putusan Pengadilan ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas pihak Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping melalui Majelis Hakim yang berwenang memeriksa perkara *a quo* agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## PRIMAIR

### MENGADILI

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis;
4. Menyatakan sah secara hukum objek Jual Beli sebidang Tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Tapus Utara Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/ Padang Gelugur atas nama Akhiruddin Siregar merupakan bagian dari bidang tanah yang terdapat dalam tanah seluas 1336 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebidang tanah Objek Perkara/Agunan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alm Baharuddin sekarang Rahmat Ramadan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin siregar lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Imelda Marthias No. 19/2001 tanggal 14-3-2001, sekarang ditempati Asmar (Istri Pardamean);

- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan raya lintas Medan - Padang
- 5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maupun siapapun juga menghalang-halangi proses adminitrasi peralihan hak pada BPN / ATR Kabupaten Pasaman, persekongkolan, atau hal apapun juga, hal-hal yang bertentangan dengan paraturan perundang-undangan yang berlaku diatas objek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*).
- 6. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (BPN/ATR Pasaman) untuk melanjutkan proses penerbitan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/Nagari padang Gelugur ke atas nama Penggugat (Rahmad Ramadan) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis ;
- 7. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga untuk tidak menempati ataupun menguasai rumah objek jual beli, mengosongkan atau menyerahkan objek jual beli, tidak menghalang-halangi, maupun melakukan hal apapun juga diatas objek jual beli, dan tanpa dibebani hak siapapun juga diatasnya kepada Penggugat, jika ingkar apabila hal tersebut tidak dilakukan, Pengadilan akan melakukan Eksekusi dan jika diperlukan menggunakan bantuan alat Negara seperti Polisi, Pamong Praja dan atau TNI;
- 8. Menyatakan segala bentuk surat menyurat apapun, dokumen apapun yang diterbitkan ataupun yang timbul diatas Objek perkara baik yang dilakukan oleh para Tergugat atau orang lain adalah tidak Sah dan tidak Berkekuatan Hukum (Lumpuh) atau cacat hukum.
- 9. Memerintahkan dan menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat dengan kerugian Materiil dan Moril sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.
- 10. Menghukum para Tergugat untuk membayar denda atau uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dibebani kepada para Tergugat untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini.

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

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





11. Menyatakan bahwa dalam pokok perkara ini dapat dijalankan segera dan serta merta terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).
12. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.
13. Menghukum para Tergugat dan pihak Turut Tergugat ataupun siapa saja untuk patuh dan tunduk terhadap putusan Pengadilan ini;

**SUBSIDER**

Atau, Mohon kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping berikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir bersama dengan kuasanya, Para Tergugat hadir bersama dengan kuasanya dan Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil karena tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut dan atas pertanyaan Majelis Hakim, pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban melalui aplikasi *e-court* Mahkamah Agung pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Para Tergugat:**

**I. DALAM EKSEPSI**

**a. Eksepsi *Error In Persona*.**

1. Bahwa secara fakta hukumnya gugatan Penggugat telah keliru dalam menarik para pihak sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya, dimana Para Tergugat tidak terlibat dalam pengikatan AJB sebagaimana objek



gugatan perkara a quo, yang seharusnya pihak penjual objek tanah dan bangunan tersebut yang ditarik sebagai para pihak penggugat atau tergugat ;-----

2. Bahwa dengan tidak jelas dan lengkapnya para pihak dalam surat gugatan bertindak sebagai penggugat dan ditarik sebagai tergugat, sebagaimana Putusan MARI No. 1125 K/Pdt/1984 “Judex facti salah penetapan tertib beracara dalam pengadilan” sudah patut dan berdasar hukum gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

**b. Eksepsi Obcuur Libel:** (gugatan tidak terang atau gelap posita dan petitum bertentangan)

1. Bahwa Penggugat dalam **posita gugatan angka 1 (satu)** pada intinya menjelaskan “berdasarkan AJB No. 51/2023, pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T. Karim Lubis terhadap pembelian agunan/jaminan hutang yaitu sebidang tanah dan bangunan terletak di Tapus Utara, Jr. Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kec. Padang Gelugur, Kab. Pasaman, Provinsi Sumatera Barat....dst”, Selanjutnya dalam **posita angka 2 (dua)** pada intinya menjelaskan “Bahwa objek jual beli SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar yaitu bagian dari bidang tanah sebagaimana dalam surat ukur No. 09/2012 tgl 27-01-2012 yang berasal dari Hak tanggungan Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping.....dst”,

Kemudian dalam **posita angka 3 (tiga)** pada intinya menjelaskan “Objek jual beli mulanya merupakan agunan/jaminan hutang pada Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping oleh Alm. Akhiruddin Siregar dan Radia Nisma Nasution yaitu tanah dan bangunan yang terdapat dalam tanah seluas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), dan yang menjadi objek jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada ditengah-tengah diantra 2 (dua) bangunan permanen. Yang berbatas dibagian Selatan dengan rumah Permanen dahulunya dengan Burhanuddin Siregar lalu beralih ke atas nama Pardamean berdasarkan Akta Imelda Martias No. 19/2001 tgl 14-03-2001, dan dibagian Utara berbatas dengan tanah bangunan Alm. Burhanuddin sekarang rahmat Ramadan.....dst”,

Selanjutnya dalam **posita angka 4 (empat)** pada intinya menjelaskan “Objek SHM No. 550/Padang gelugur atas nama Akhiruddin Siregar yang diteruskan oleh ahli waris kreditnya dan tidak sanggup untuk



membayarkan dan sudah menunggak cukup lama, sehingga pihak Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping mengeluarkan surat pengosongan agunan tgl 6 November 2020,.....dst”, dan **posita angka 5 (lima)** pada intinya menjelaskan “atas tawaran Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping atas objek perkara yang jaminan hutang/agunan pada Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping diambil dan dilunasi oleh Rahmad Ramadan Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah), lalu dilanjutkan dan diambil alih atas agunan SHM No. 550/Padang gelugur atas tawaran Pihak Bank BRI”. ;-----

2. Sedangkan dalam **petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), dan 5 (lima)** pada intinya menjelaskan “merupakan pembeli yang beritikad baik, menyatakan sah secara hukum AKTA JUAL BELI No. 51/2023 oleh PPAT Chaidir T. Karim Lubis, dan menyatakan sah secara hukum SHM No. 550/Padang gelugur atas nama Akhiruddin Siregar, merupakan bagian dari bidang tanah yang terdapat dalam tanah luas 1.336 M<sup>2</sup>, serta menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun siapapun juga menghalang-halangi proses administrasi peralihan hak pada BPN /ATR Kabupaten pasaman, persekongkolan, atau hal apapun juga, hal-hal yang bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku diatas objek perkara adalah perbuatan melawan hukum ;-----

Bahwa berdasarkan uraian diatas tersebut secara fakta hukumnya “Objek tanah dan bangunan SHM yang dilakukan pengikatan AJB No. 51/2023, tgl 18 Januari 2023 oleh PPAT KHAIDIR T. KARIM SH. Mkn, sebagai dasar gugatan tidak jelas dan terang dalam pengikatan jual beli karena luas tanah beserta bangunan yang tercantum dalam SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama RADIA NISMA NASUTION, sangat berbeda dengan dalil gugatan Penggugat posita angka 3 (tiga) yang menjelaskan “Bahwa yang menjadi objek jual beli rumah yang ditengan diantara dua rumah, dengan batas-batas antara lain ;

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah alm. Baharuddin Siregar sekarang Rahmad Ramadan
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin Siregar, lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta pada PPAT Imelda Martias No. 19/2021 tanggal 14-3-2001 sekarang ditempati Asmar (istri pardamean)



- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar Air
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Sedangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, tgl 18 Januari 2023 yang diterbitkan oleh PPAT KHAIDIR T. KARIM SH. Mkn, tersebut dengan jelas dan terang objek tanah SHM No. 550/ Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar, Surat Ukur No. 09/2012 tgl 27-01-2012, Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi)".

Dengan batas-batas tanah antara lain :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak relevan dan atau saling bertentangan antara posita dan petitum, sehingga sudah sewajarnya gugatan tersebut oleh Majelis Hakim memeriksa perkara a quo sebagaimana Putusan MARI No. 528/Sip/1973 tanggal 11 November 1975, "*gugatan tersebut sudah patut dan berdasar hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima*" ;-----

## II. DALAM POKOK PERKARA/KONVENS

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap telah diulangi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan didalam pokok perkara a quo :-----
2. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara hukum dan tegas kebenarannya menurut undang-undang yang berlaku ;-----
3. Bahwa Para Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam **posita angka 1 (satu), angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga)**, yang pada intinya menjelaskan antara lain : "*Penggugat yang beritikad baik berdsarkan AJB No. 51/2023 pada PPAT Chaidir T. Karim Lubis, terhadap pembelian agunan/jaminan hutang yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Tapus Utara, Jr. Sentosa, Nagari Padang gelugur, Kec. Padang gelugur, Kab. Pasaman, Provinsi Sumatera Barat.....dst* ". **dan posita angka 2 (dua)** pada intinya menjelaskan "*Objek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar,*



yaitu bagian dari tanah dalam Surat Ukur No. 09/2012 tgl 27-01-2012 yang berasal dari hak tanggungan Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping dan sudah di ROYA ke atas nama Radia Nisma Nasution serta anak-anak (ahli waris) alm. Akhiruddin Siregar....dst". Selanjutnya **posita angka 3 (tiga)** yang pada intinya menjelaskan "Objek jual beli mulanya merupakan objek agunan/jaminan hutang di Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping, oleh Alm. Akhiruddin Siregar dan Radia Nisma Nasution yaitu tanah dan bangunan yang terdapat dalam tanah seluas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), dan yang menjadi objek jual beli sebidang tanah beserta bangunan rumah yang ada ditengah-tengah diantara 2 (dua) bangunan permanen yang berbatas antara lain :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah alm. Baharuddin Siregar sekarang Rahmad Ramadan
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin Siregar, lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta pada PPAT Imelda Martias No. 19/2021 tanggal 14-3-2001 sekarang ditempati Asmar (istri pardamean)
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar Air
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Berdasarkan uraian diatas tersebut merupakan dalil-dalil gugatan Penggugat yang sangat keliru dan jauh dari kebenarannya, dimana secara fakta hukumnya bahwa objek pengikatan Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, pada tgl 18 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh PPAT Chadir T. Karim SH. Mkn. Sangat berbeda dengan dalil-dalil gugatan Penggugat yang menjelaskan objek pengikatan AJB berasal dari hak tanggungan agunan/jaminan hutang di Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping

Kemudian apabila dilihat secara fakta hukumnya berdasarkan terbitnya Surat Pemberitahuan dari Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping, **No. B.1755. KC.III PDG/OPK/10/2024, Prihal:** Tanggapan Pengaduan dari Pihak Tergugat NURSAIMAH dkk. yang intinya menerangkan "bahwa Kanca BRI Lubuk Sikaping TIDAK PERNAH melakukan penjualan terhadap SHM No. 550 a.n. Akhiruddin Siregar. Objek SHM yang merupakan Jaminan Kredit tersebut telah ditebus oleh istri alm. Sendiri yaitu RADIA NISMA NASUTION pada tanggal 20 November 2020 dan diserahkan SHM pada tanggal 30 November 2020 oleh Pihak BRI Kanca Lubuk Sikaping.....dst"





Dengan uraian-uraian penjelasan tersebut merupakan suatu fakta hukum pembuktian telah terbantahkan dalil-dalil gugatan Penggugat serta dengan adanya fakta hukum tersebut diduga bahwa objek SHM yang dijadikan AJB dasar gugatan sebagaimana diterbitkan oleh PPAT yang bersangkutan, dengan jelas dan terang telah melanggar aturan norma hukum dan perundang-undangan yang berlaku diduga telah cacat hukum. Kemudian secara faktanya pengikatan akta jual beli (AJB) objek tersebut secara sah dan terbukti langsung telah menyerobot tanah dan bangunan permanen seluruhnya SHM No. 417/Padang gelugur, atas nama PARDAMEAN, Surat Ukur 9 Mei 1997, Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi), alamat Tapus Utara Jr. Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kec. Padang Gelugur, Kab. Pasaman

4. Bahwa Para Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat **posita angka 4 (empat), angka 5 (lima) dan angka 6 (enam)**, yang pada intinya menjelaskan antara lain : *"pada mulanya objek jual beli dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 550, atas nama Akhiruddin Siregar dijadikan Agunan/Jaminan hutang pada Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping, kemudian Akhiruddin Siregar meninggal dunia dan kredit pinjaman dilanjutkan oleh Ahli Waris alm. Akhiruddin Siregar yaitu istri dan anak kemudian tidak sanggup untuk meneruskan kredit sehingga macet atau menunggak cukup lama. Kemudian pihak BRI Cab. Lubuk Sikaping sudah meletakkan Plang Merek di Objek Hak Tanggungan dan sudah menyampaikan surat pengosongan agunan kredit tanggal 6 November 2020, sehubungan dengan akan dilakukan lelang oleh Bank BRI kemudian karena masih adanya itikad baik dari Pihak Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping menyarankan kepada pihak keluarga alm. Akhiruddin Siregar yang sanggup untuk membeli Agunan yang akan dilelang secara resmi yang ditawarkan langsung oleh pihak Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping.....dst"*, Selanjutnya **posita angka 5 (lima)** yang pada intinya menerangkan: *"dan agunan/jaminan hutang ditebus oleh Rahmad Ramadan dengan menyeter uang tunai sejumlah Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) pada Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping atas Agunan SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar.....dst"*, dan **posita angka 6 (enam)** yang pada intinya menjelaskan *"kemudian terbit AJB No. 51/2023 pada PPAT Chadir T. Karim Lubis antara Penggugat dengan Radia Nisma Nasution (istri) alm. Akhiruddin Siregar.....dst"*



Bahwa dengan uraian-uraian dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil gugatan yang sangat keliru dan jauh dari kebenarannya, dimana secara fakta hukumnya dengan terbitnya Surat Pemberitahuan dari Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping, **No. B.1755. KC.III PDG/OPK/10/2024, Prihal:** Tanggapan Pengaduan dari Pihak Tergugat NURSAIMAH dkk. yang intinya menerangkan "*bahwa Kanca BRI Lubuk Sikaping TIDAK PERNAH melakukan penjualan terhadap SHM No. 550 a.n. Akhiruddin Siregar. Objek SHM yang merupakan Jaminan Kredit tersebut telah ditebus oleh istri alm. Sendiri yaitu RADIA NISMA NASUTION pada tanggal 20 November 2020 dan diserahkan SHM pada tanggal 30 November 2020 oleh Pihak BRI Kanca Lubuk Sikaping.....dst*"

Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut secara fakta hukumnya telah terjawab dan terbantahkan, kemudian objek gugatan penggugat tersebut telah pernah digugat di Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping sebelumnya dengan Perkara No. 6/Pdt.G/2024/PN.Lbs. Dan telah diputus oleh Majelis Hakim Pada Tanggal 12 November 2024 yang "**Amar Putusan**" **NO (Niet ontvankelijke Verklaard)**

Selanjutnya dengan dasar gugatan Penggugat adalah Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, oleh PPAT CHAIDIR T. KARIM SH.MKn. diduga adanya pemaksaan pengikatan jual beli tanpa mengindahkan ketentuan norma-norma hukum yang berlaku yang mengakibatkan cacat hukum, dan secara fakta hukum telah terjadinya penyerobotan tanah beserta bangunan keseluruhan SHM No. 417/Padang Gelugur, atas nama PARDAMEAN SIREGAR, Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi), dimana status SHM masih dalam Agunan/Jaminan hutang di Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping sampai sekarang dan kreditnya masing berjalan. Dengan kejadian tersebut merupakan suatu perbuatan pelanggaran hukum baik secara Kode Etik PPAT yang bersangkutan dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengikatan AJB baik secara hukum perdata maupun hukum pidana, dan telah terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPperdata, "*Tiap-tiap suatu perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*"

5. Bahwa Para Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan penggugat **posita angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan) dan**



**angka 9 (Sembilan)**, yang pada intinya menjelaskan antara lain: “setelah terbitnya AJB selanjutnya dilakukan proses balik nama ke atas nama Rahmad Ramadan atas SHM No. 550/padang gelugur, namun dalam proses administrasi penerbitan peralihan hak atau balik nama pada BPN/ATR Kab. Pasaman, lalu di Blokir Nursaimah dkk. Yang diwakili oleh Kuasanya ILHAM SH. Dengan surat kuasa khusus 12 Juli 2023.....dst”, selanjutnya **posita angka 8 (delapan)** pada intinya menjelaskan “objek jual beli yang semula agunan/jaminan di Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping yang dulunya ditempati oleh alm. Akhiruddin Siregar bersama istrinya Radia Nisma Nasution lalu mengosongkan rumah tersebut dan beberapa waktu yang tidak ingat lagi oleh Tergugat III (tiga) dan Tergugat IV (empat) tinggal di rumah tersebut.....dst”, dan **posita 9 (sembilan)** yang pada intinya menjelaskan “atas perbuatan yang dilakukan Para Tergugat yang menempati rumah objek jual beli dan menghalang-halangi proses balik nama SHM No. 550/Padang gelugur, pada BPN/ATR Kab. Pasaman yang merupakan berasal dari hak tanggungan Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping.....dst”,

Berdasarkan uraian diatas tersebut merupakan dalil-dalil gugatan yang telah terbantahkan dalam jawaban Para Tergugat sebelumnya dan menurut hemat Kami untuk konsistensi jawaban tidak perlu adanya pengulangan kedua kali dan tidak perlu untuk ditanggapi. Kemudian dengan ditariknya Para Tergugat III dan IV dalam gugatannya merupakan bukti perlawanan secara HATI NURANI, menentang dan melawan atas kezaliman yang terjadi dilakukan oleh tangan-tangan yang tidak berkepentingan dan selaku ahli waris yang sah dan anak tertua serta menantu tertua dari **Alm. Tialun Hajjah Aminah dan Alm. H. Muhammad Nawawi Siregar**, dalam mempertahankan hak warisan atas harta peninggalan orang tua mereka

6. Bahwa Para Tergugat bantahan dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat **posita angka 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas), dan 13 (tiga belas), 14 (empat belas)**, yang menjelaskan pada intinya antara lain: “dalil-dalil gugatan yang telah terbantahkan serta terjawab dalam jawaban-jawaban Para Tergugat sebelumnya sehingga menurut hemat Kami tidak perlu untuk ditanggapi lagi”
7. Bahwa Para Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat **posita angka 15 (lima belas), 16 (enam belas), 17**



(tujuh belas), dan 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas), sepanjang tidak bertentangan dengan aturan perundang-undangan yang berlaku dan diakui hukum akan kebenarannya, dan selanjutnya Kami serahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a guo

III. **REKONVENSI :**

1. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi ;-----
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Konvensi dianggap telah diulangi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan di dalam Rekonvensi ;-----
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 31 Atas nama Tialun Haji Aminah dengan Surat Ukur No. 141/1976 tanggal, 16-03-1976, Tanah Perumahan beserta Bangunan dua rumah batu dan dua rumah kayu atap genteng dan zeng secara permanen dengan Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang beralamat Tapus Utara Jorong Sentosa, Padang gelugur, Nagari Padang gelugur, Kecamatan Padang gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat. Dengan batas-batas tanahnya antara lain;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
  - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang"

Adalah tanah perumahan peninggalan orang tua Para Penggugat Rekonvensi dan Nenek Tergugat Rekonvensi, dan sampai sekarang belum pernah dibagi secara fara'id hukum islam, dan rumah tersebut masih dipergunakan sebagai tempat perkumpulan atau tempat pulang dan persinggahan bagi keluarga besar dalam acara hari besar islam atau hari-hari besar lainnya dan masih berstatus milik bersama;----- Bukti P-1

4. Bahwa didalam objek tanah SHM No. 31/Desa Padang gelugur, atas nama TIALUN HAJI AMINAH, Surat Ukur No. 141/1976 tanggal, 16-03-1976, Tanah Perumahan beserta Bangunan dua rumah batu dan dua rumah kayu atap genteng dan zeng secara permanen dengan Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang beralamat Tapus Utara Jorong Sentosa, Padang gelugur, Nagari Padang gelugur,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Padang gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat. Dengan batas-batas tanahnya antara lain;

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Telah berdiri bangunan rumah permanen anak dari TIALUN HAJI AMINAH yaitu; H. PARDAMEAN SIREGAR dan H. BAHARUDDIN SIREGAR dan telah terbit Sertifikat Hak Milik masing-masing diantaranya SHM No. 417/Nagari Padang gelugur atas nama PARDAMEAN SIREGAR, Surat Ukur 9 Mei 1997, No. 2317/1997, Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi), dengan batas terdiri dari pancang kayau I s/d IV berdiri pada batas, belum memenuhi Peraturan MNA/KBPN pasal 22 ayat I a ;----

-----Bukti P-2

5. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui adanya peralihan hak milik atas Sertifikat Hak Milik No. 31/Desa padang gelugur, atas nama TIALUN HAJI AMINAH, atas terbitnya AKTA HIBAH No. 354/2003, tanggal 14 Agustus 2003 oleh PPAT RUSTIM AFANDI SH. Alamat Jl. Ratulangi No. 3 Lubuk Sikaping, Kab. Pasaman. Dan mengetahuinya setelah saudara kandung Penggugat Rekonvensi meninggal dunia yaitu Akhiruddin Siregar pada tahun 2018, dimana dalam kutipan Akta Hibah tersebut menerangkan antara lain:

1. *Ny.Tialun Hajjah Aminah, WNI, Umur 71 Tahun, Pekerjaan rumah Tangga, Alamat di Kabupaten Pasaman, Kec. Panti, Desa Sentosa Padang Gelugur, setempat dikenal dengan Tapus, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 131/07/2011/1997, selanjutnya disebut yang menghibahkan/PIHAK PERTAMA*

2. *Tuan Akhiruddin Siregar, WNI, tanggal lahir 04 Desember 1972, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kab. Pasaman, Kec. Panti, Nagari Padang Gelugur, Jr. Sentosa, setempat dikenal Tapus Utara, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 96/07/2011/2002, selanjutnya disebut yang menerima Hibah/PIHAK KEDUA*

Pihak Pertama dengan ini mengibahkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini menerima dari Pihak Pertama yaitu : SHM No. 31 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar situasi tanggal, 16-03-1976 Nomor : 141/1976, Seluas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter)

Halaman 18 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs





Dalam proses AKTA HIBAH tersebut tidak diketahui Ahli Waris yang lain termasuk Para Tergugat, sedangkan Tialun Haji Aminah mempunyai anak sebanyak 11 (sebelas) orang : *Burhanuddin Siregar, Baharuddin Siregar, Pardamean Siregar, Jalaluddin Siregar, Akhiruddin Siregar, Nur Kholizah, Nurhamida, Rosmawati, Nur Saimah, Raudah Madinah*, sedangkan dalam penegasan SKB MA dan Menteri Agama No. 07/KMA/1985 Pasal 29 Kompilasi Hukum Islam menjelaskan "*bahwa pemberian hibah harus taat pada ketentuan batas maksimum sebesar 1/3 dari seluruh harta pemberi hibah*", dengan adanya kesalahan proses AKTA HIBAH tersebut telah menghilangkan hak-hak kewarisan pihak-pihak lainnya dan diduga mengakibatkan cacat hukum atau tidak sah ;-----Bukti P-3

6. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan upaya-upaya hukum dalam mempertahankan hak-hak kewarisannya, jauh sebelum adanya gugatan Tergugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping atas perkara a guo. Dengan melakukan gugatan Waris ke Pengadilan Agama Lubuk Sikaping dengan Nomor Perkara: 284/Pdt.G/2022/PA.Lbs, atas objek perkara dan dicabut karena akan diadakan Mediasi secara kekeluargaan dengan melibatkan tokoh Masyarakat dalam penyelesaian namun tidak mendapatkan kesepakatan. Selanjutnya Para Penggugat Rekonvensi melakukan gugatan yang ke dua di Pengadilan Agama Lubuk Sikaping dengan Nomor Perkara : 232/Pdt.G/2023/PA.Lbs, dimana selaku Pihak Tergugat RAHMAD RAMADAN (Penggugat) dan RADIA NISMA, serta Turut Tergugat CHAIDIR T. KARIM SH.MKn, selaku PPAT/Notaris dan belum mendapatkan kekuatan hukum tetap dan mengikat *Inkrah* :-----Bukti P-4
7. Bahwa selanjutnya Para Penggugat Rekonvensi sampai saat ini tetap melakukan upaya-upaya hukum antara lain ; permohonan Blokir ke BPN/ATR BPN Cab. Lubuk Sikaping atas nama, Burhanuddin Siregar dkk. pada tanggal 5 juli 2022, dan permohonan Blokir yang ke dua atas nama Nursaimah dkk. pada tahun 2023 serta permohonan Blokir ke Kementerian BPN/ATR Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat, dan surat pengaduan keberatan Melalui OJK 157 Sumatera Barat, ditujukan ke Kantor Bank BRI KCB. Kab. Pasaman, agar persoalan objek perkara a guo dapat diselesaikan serta agar proses administrasi peralihan apupun atas objek SHM tidak dilaksanakan;-----Bukti P-5
8. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi merasa sangat keberatan dan dirugikan secara materil dan Immateril atas terbitnya pengikatan jual beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(AJB) No. 51/2003, tgl 18 Januari 2023, oleh PPAT CHAIDIR T. KARIM SH. Mkn. antara Tergugat Rekonvensi dengan RADIA NISMA NASUTION selaku istri alm. Akhiruddin Siregar, terhadap objek a quo serta dengan adanya gugatan Tergugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping, antara lain :

## Kerugian Materil :

- Biaya mulai dari pembantahan/keberatan permohonan Blokir di BPN atas SHM Rahmad Ramadan pada tanggal 29 Agustus 2022;-----  
Rp.5.000.000,00
  - Biaya permohonan pembatalan/keberatan Blokir BPN Provinsi Sumatera Barat, dan ditindak lanjuti Blokir BPN Cab. Lubuk Sikaping 25 Oktober 2023 :----- Rp. 5.000.000.00
  - Surat pengaduan keberatan Melalui OJK 157 Sumatera Bara:-----  
-----Rp. 5.000.000.00
  - Serta biaya-biaya lainnya : -----Rp. 20.000.000.00
- Dengan total jumlah Rp. 35.000.000.00 (tiga puluh lima juta rupiah)

## Immateril :

- Hilangnya Hak-hak kewarisan Para Tergugat atas objek tanah dan bangunan SHM No. 31/Desa Padang gelugur, atas nama TIALUN HAJI AMINAH, dengan luas 1.336 M<sup>2</sup>, (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), beralamat Tapus Utara Jr. Sentosa, Padang gelugur, Nagari Padang gelugur, Kecamatan Padang gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat. dan berbatas antara lain;
    - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
    - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
    - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air
    - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang
- Apabila dihitung dengan terjualnya nilai nominal objek tanah bangunan tersebut dengan harga tanah sekarang Rp. 1.800.000.000 (satu meliar delapan ratus juta rupiah) dibagi secara wasiat orang tua yaitu bagi sebelas orang menjadi Rp. 163.636.000 (seratus enam puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah/orang
- dan apabila dikalikan Hak waris yang seharusnya didapatkan Para Pengugat Rekonvensi Rp. 163.636.000 x 3 orang berjumlah Rp. 490.908.000, (empat ratus sembilan puluh juta sembilan ratus delapan ribu rupiah). Dengan total jumlah nominal biaya kerugian Rp. 520.908.000 (lima ratus dua puluh juta Sembilan ratus delapan ribu

Halaman 20 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

### 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)



rupiah), ditambah dengan kerugian Materil Rp. 35.000.000.00 (tiga puluh lima juta rupiah), dengan Total Jumlah Rp. 555.908.000 (lima ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus delapan ribu rupiah) yang seharusnya dibayar secara tunai dan sekaligus diterima Para Penggugat Rekonvensi;

9. Bahwa dengan gugatan Penggugat Rekonvensi di dukung oleh bukti-bukti surat yang sah dan kuat maka wajar sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat mengabulkannya ;
10. Bahwa dengan kekhawatiran Para Penggugat Rekonvensi akan adanya niat jahat dari Tergugat Rekonvensi untuk memindah tangankan objek perkara a quo serta membalik namakan atau mengagunkan, dan menyewakan kepada pihak lain atas objek perkara sebelum perkara diputus dalam persidangan mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa perkara a quo untuk melataknkan *Sita Jaminan* terhadap objek perkara (Uit Voerbaar Bijvoorraad) walaupun adanya upaya perlawanan, banding dan kasasi dari Tergugat Rekonvensi ;
11. Bahwa setelah adanya putusan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan putusan secara sukarela dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dengan sempurna ;-----
12. Bahwa mengingat perkara ini adalah gugat ginugat (Rekonvensi) dari perkara asal (Konvensi) yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, maka sangat berdasar agar Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul berkenaan dengan perkara a quo;--  
Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi uraikan diatas, mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan sebagai berikut ;

#### **I. DALAM EKSEPSI**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya

Halaman 21 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



## II. DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan tidak sah atau cacat hukum atas terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 51/2023, tgl 18 Februari 2023, oleh PPAT Chadir T. Karim, SH.MKn. Sertifikat Hak Milik (semula No. 31) berubah menjadi SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar dengan surat ukur no. 09/2012 tanggal 27-01-2012, dengan Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang beralamat Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kab. Pasaman, berbatas antara lain ;-----
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
  - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang”Karena telah terjadinya penyerobotan objek tanah dan bangunan permanen seluruhnya SHM No. 417/Nagari Padang gelugur, dengan Surat Ukur No. 2317/1997, tanggal 9 Mei 1997, atas nama Pardamean Siregar, dengan Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) beralamat Tapus Utara, Jr. Sentosa Nagari Padang gelugur, Kec. Padang gelugur, Kab. Pasaman ;-----
3. Menyatakan Penggugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum ;---
4. Menyatakan atau setidaknya cacat hukum Akta Hibah No. 354/2003 yang diterbitkan oleh PPAT Rutim Afandi SH. Alamat Jl. Ratulangi No. 3 Lubuk Sikaping, Kab. Pasaman, atas nama pemberi Hibah Tialun Haji Aminah dan penerima Hibah Akhiruddin Siregar, SHM No. 31, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dengan Surat Ukur No. 141/1976, tanggal 16-03-1976 seluas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter Persegi) yang semula beralamat Desa/kel. Kenagarian Padang Gelugur, Jr. Sentosa Kec. Rao MT. Kab. Pasaman, yang mengakibatkan telah terjadinya tumpang tindih Sertifikat Hak Milik ;-----
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat dari perkara a quo ;-----

## III. REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat seluruhnya;-----



2. Menyatakan tidak sah atau cacat hukum dengan terbitnya AJB No. 51/2023, tgl 18 Januari 2023 oleh PPAT CHAIDIR T. Karim, SH. Mkn, karena telah terjadinya penyerobotan objek tanah dan bangunan permanen seluruhnya SHM No. 417/Nagari Padang gelugur, dengan Surat Ukur No. 2317/1997, tanggal 9 Mei 1997, atas nama Pardamean Siregar, dengan Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) beralamat Tapus Utara, Jr. Sentosa Nagari Padang gelugur, Kec. Padang gelugur, Kab. Pasaman. Yang status SHM tersebut masih dalam Agunan/Jaminan Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping ;-----
3. Menyatakan semula SHM No. 31/Desa Padang Gelugur atas nama Tialun Haji Aminah dan berubah dengan AKTA HIBAH SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar dengan surat ukur no. 09/2012 tanggal 27-01-2012, dengan Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang beralamat Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kab. Pasaman, berbatas antara lain ;-----
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
  - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-PadangAdalah harta milik bersama peninggalan orang tua Para Tergugat dan Penggugat yang belum pernah dibagi secara fara'id ;-----
4. Menyatakan atau setidaknya cacat hukum Akta Hibah No. 354/2003 yang diterbitkan oleh PPAT Rutim Afandi SH. Alamat Jl. Ratulangi No. 3 Lubuk Sikaping, Kab. Pasaman, atas nama pemberi Hibah Tialun Haji Aminah dan penerima Hibah Akhiruddin Siregar, SHM No. 31, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dengan Surat Ukur No. 141/1976, tanggal 16-03-1976 seluas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter Persegi) yang semula beralamat Desa/kel. Kenagarian Padang Gelugur, Jr. Sentosa Kec. Rao MT. Kab. Pasaman. yang mengakibatkan telah terjadinya tumpang tindih Sertifikat Hak Milik ;-----
5. Menyatakan sah secara hukum objek tanah dan bangunan permanen SHM No. 417/Nagari Padang gelugur, atas nama PARDAMEAN SIREGAR, dengan Surat Ukur No. 2317/1997, tanggal 9 Mei 1997, dengan Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi), beralamat Tapus Utara, Jr. Sentosa Nagari Padang gelugur, Kec. Padang gelugur, Kab. Pasaman ;-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah surat permohonan Blokir ke BPN/ATR Wilayah BPN Cab. Lubuk Sikaping, dan surat keberatan melalui OJK 157 Sumatera Barat yang ditujukan ke Kantor Bank BRI.KCB. Lubuk sikaping ;-----
7. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara sah dan nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Para Tergugat/Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPerdara yaitu *"Tiap-tiap suatu perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*;-----
8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh kerugian Materil dan Im Materil yang dialami Para Penggugat Rekonvensi dengan di gugatnya di Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping sebagai berikut ;

## Materil :

- Biaya mulai dari permohonan di BPN Kab. Pasaman atas nama Burhanuddin Siregar dkk. pada tanggal 29 Agustus 2022 ;-----  
-----Rp. 5.000.000.00
- Biaya permohonan Blokir Ke BPN Kab. Pasaman atas nama Nursaimah dkk. Hingga permohonan Blokir ke BPN Provinsi Sumatera Barat, dan ditindak lanjuti Blokir BPN Cab. Lubuk Sikaping 25 Oktober 2023 ;-----Rp. 5.000.000.00
- Biaya permohonan ke OJK 157 provinsi Sumatera Barat ;-----  
-----Rp. 5.000.000.00
- Serta biaya-biaya lainnya ;-----Rp. 20.000.000.00

## Im materil :

- Hilangnya Hak-hak kewarisan Parat Tergugat atas objek tanah dan bangunan SHM No. 31/Desa Padang gelugur, atas nama TIALUN HAJI AMINAH, dengan luas 1.336 M<sup>2</sup>, (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), beralamat Tapus Utara Jr. Sentosa, Padang gelugur, Nagari Padang gelugur, Kecamatan Padang gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat. dan berbatas antara lain;
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
  - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air

Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

## 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

- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Apabila dihitung dengan dijualnya nilai nominal objek tanah bangunan SHM tersebut dengan harga tanah sekarang Rp. 1.800.000.000 (satu meliar delapan ratus juta rupiah) dibagi secara wasiat orang tua yaitu bagi sebelas orang menjadi Rp. 163.636.000 (seratus enam puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah)/orang (ahli waris)

- Hak waris yang seharusnya di dapatkan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Rp. 163.636.000 x 3 orang berjumlah Rp. 490.909.000, (empat ratus Sembilan puluh juta Sembilan ratus Sembilan ribu rupiah)

Dengan total jumlah nominal biaya kerugian Rp. 490.909.000 + Rp. 35.000.000 = Rp. 555.908.000 (Lima ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus delapan ribu rupiah) yang dibayar secara tunai dan sekaligus ;-----

9. Menyatakan untuk melatakan Sita Jaminan (Uit Voerbaar Bijvoorraad) atas objek tanah dan bangunan SHM semula No. 31/Desa Padang Gelugur, atas nama TIALUN HAJI AMINAH dan berubah dengan AKTA HIBAH menjadi SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar, dengan surat ukur no. 09/2012 tanggal 27-01-2012, dengan Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi), yang beralamat Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kab. Pasaman, berbatas antara lain ;

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang"

Agar tidak terjadinya proses peralihan hak atas objek tanah bangunan tersebut kepada pihak lain. Walaupun adanya upaya perlawanan, banding dan kasasi Tergugat Rekonvensi ;-----

10. Menyatakan untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya, atas keterlambatan melaksanakan putusan secara suka rela secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap Inkrah sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dengan sempurna ;-----
11. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat dari perkara a quo ;-----

Halaman 25 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

## 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

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

## Jawaban Turut Tergugat:

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
2. Bahwa terkait dengan perbedaan pandangan antara Penggugat dengan para Tergugat yang berkenaan dengan status tanah yang disengketakan, disini kami sampaikan bahwa terkait hal itu kami tidak mempunyai kapasitas/kewenangan untuk menentukannya, sebagai lembaga administrasi kami hanya bertugas mencatatkan setiap proses administrasi dan terkait kebenaran data yang disampaikan oleh masyarakat (Pemohon) kami tidak berhak untuk memutuskannya.

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Turut Tergugat kemukakan dalam eksepsi diatas, mohon dianggap sebagai bahagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang dimuat pada poin 9 yang menyatakan: *“Turut Tergugat yang tidak memproses balik nama/peralihan hak yang berhak untuk itu sebagaimana nama yang tercantum Sertipikat Hak Milik Nomor 550 /Padang Gelugur tersebut dalam tenggang waktu yang telah ditentukan menurut hukum merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena untuk proses administrasi balik nama/peralihan hak yang diajukan oleh Penggugat sudah lengkap dan Penggugat hanya membeli tanah dari Agunan/Jaminan pada BRI Cab.Lubuk Sikaping dan tenggang waktu pemblokiran sudah melewati batas waktu atau gagal kredit”*.

Menanggapi dalil gugatan tersebut, dapat kami sampaikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman tidak memproses permohonan balik nama Penggugat dikarenakan:

- a) Adanya permohonan blokir terhadap objek perkara yang dimohonkan oleh para Tergugat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman melalui Sdr. Ilham Efendi, S.H selaku kuasa dari para Tergugat sesuai permohonan blokir tanggal 29 Agustus 2022.
- b) Pihak Tergugat dalam perkara ini juga mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Negeri Lubuk Sikaping pada tanggal 27 Agustus

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 melalui kuasa hukumnya Sdr. Ilham Efendi. S.H, dengan objek gugatan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Tialun Haji Aminah, dimana pihak yang menjadi Tergugat yaitu Rahmad Ramadan dan Hj. Radia Nisma Nasution yang terdaftar dengan Nomor: 284/Pdt.G/2022/PA.Lbs dengan putusan menyatakan perkara Nomor: 284/Pdt.G/2022/PA.Lbs dicabut.

- c) Pada tanggal 26 Juli 2023 pihak Tergugat dalam perkara ini kembali mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Negeri Lubuk Sikaping melalui kuasa hukumnya Sdr. Ilham Efendi. S.H. dengan objek gugatan Sertipikat Hak Milik No.31 atas nama Tialun Haji Aminah, dimana pihak yang menjadi Tergugat yaitu Rahmad Ramadhan, Hj. Radia Nisma Nasution dan Hj. Timaslina yang terdaftar dengan Nomor: 232/Pdt.G/2023/PA.Lbs, dengan putusan menyatakan gugatan perkara Nomor: 232/Pdt.G/2023/PA.Lbs tidak dapat diterima. Dalam perkara tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman tidak ikut sebagai pihak sehingga kami Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman hanya menunggu perkara tersebut diputus.
- d) Pada tanggal 27 September 2023 Sdr. Ilham Efendi. S.H. menyurati Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat perihal pemblokiran sertipikat, yang mana pada surat disampaikan bahwa tanah objek perkara belum ada pembagiannya secara Fira'id yang sah menurut hukum yang berlaku dan masih berlangsung perkaranya di Pengadilan Negeri Agama Lubuk Sikaping.
3. Bahwa Selanjutnya dali-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat tidak perlu Turut Tergugat tanggapi, karena Turut Tergugat menganggap tidak ada relevansinya dengan tugas pokok dan fungsi Turut Tergugat.
4. Bahwa sesuai Pasal 283 *Rechtreglement voor de Buitengewesten*/Reglemen Hukum Daerah Seberang (RBg) atau Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement*/Reglemen Indonesia Diperbaharui (HIR) dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk meneguhkan haknya, Penggugat perlu melakukan pembuktian dan untuk membantah hak orang lain.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal dalam alasan-alasan serta fakta yang telah dijelaskan diatas dengan ini Turut Tergugat, memohon kepada Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan hukuman sebagai berikut:

Halaman 27 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi Turut Tergugat /Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman.
2. Memutus perkara ini dengan seadil-adilnya.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Apabila Bapak Ketua dan Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain Turut Tergugat memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik melalui aplikasi *e-court* Mahkamah Agung pada persidangan tanggal 2 Januari 2025 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik melalui aplikasi *e-court* Mahkamah Agung pada persidangan tanggal 9 Januari 2025 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

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

1. Fotocopy sesuai dengan salinan asli Akta Jual Beli Nomor: 51/2023 tanggal 18 Januari 2023 Pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T. Karim, S.H., M.Kn, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Buku Tanah Nomor: 550 Nagari Padang Gelugur, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy dari salinan legalisir Akta Hibah Nomor 354 / 2003 tanggal 14 Agustus 2003, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Surat Penebusan sebahagian Agunan Kredit oleh Radia Nisma Nasution (Istri Alm. Akhiruddin Siregar) tanggal 25 November 2020, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pengosongan Agunan Kredit Nomor : B-3009 KC.III/ADK/11/2020 tanggal 6 November 2020 ditanda tangani oleh Mochamad Reza Bondan selaku Pimpinan Cabang BRI Lubuk Sikaping, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy dari salinan legalisir Akta Perjanjian Kredit Nomor: 1 tanggal 7 Juli 2004 yang dikeluarkan oleh Notaris Imelda Marthias, S.H, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy dari Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit Penarikan Sebagian Agunan Nomor : B-48-KC.III/ADK/11/2020 tanggal 30 November 2020, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy dari Fotocopy Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Nomor : 011/SK/A-Adv/LBH-PSM/IX/2023 tanggal 27 September 2023, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 520 Nagari Padang Gelugur, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 417 Nagari Padang Gelugur, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy dari Salinan Putusan Nomor 232/Pdt.G/2023/PA. Lbs tanggal 24 Oktober 2023, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Radia Nisma Nasution**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan terkait dengan permasalahan rumah yang terletak di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Sumatera Barat;
  - Bahwa rumah yang saksi maksud ialah rumah yang telah menjadi agunan di BRI;
  - Bahwa nama Suami saksi adalah Akhiruddin Siregar, sudah meninggal tahun 2018;
  - Bahwa rumah yang dipermasalahkan dan menjadi agunan di BRI atas nama Akhiruddin Siregar;
  - Bahwa sepadan dari objek sengketa ialah di depan rumah: jalan, jika kita berdiri menghadap ke jalan, sebelah kanan berbatas dengan: rumah Alm Pardamean, sebelah kiri: rumah dari Rahmad Ramadan, sebelah belakang berbatas dengan: Bandar atau parit. Yang menjadi agunan di

Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



BRI ialah rumah yang ditengah-tengah dan berbatas langsung dengan sepadan-sepadan tersebut;

- Bahwa saksi menjual rumah tersebut kepada Penggugat karena suami saksi sudah lama meninggal dan ada pinjaman uang di bank Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), statusnya menunggak, sudah ada surat tunggakan dari bank dan ada surat yang menyatakan bahwa rumah itu akan di lelang, sehingga untuk membayar hutang tersebut, dijuallah rumah tersebut;
- Bahwa saksi ada bermohon ke BRI untuk pelunasan sebagian agunan yaitu berupa rumah;
- Bahwa saksi ada jual beli dengan Penggugat dan dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris / PPAT pak Khaidir;
- Bahwa penjualan rumah tersebut disetujui oleh anak-anak saksi;
- Bahwa jual beli rumah antara saksi dengan Penggugat ialah dengan harga Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa rumah yang menjadi agunan di BRI setahu saksi sudah menjadi pembagian untuk suami saksi Akhiruddin Siregar;
- Bahwa saudara-saudara laki-laki dari suami saksi ialah bernama Pertama Burhanudin, Kedua Baharudin, Ketiga Pardamean, Keempat Jalaluddin, yang terakhir suami saksi Akhiruddin;
- Bahwa sudah ada pembagian harta kepada masing-masing laki-laki dan saksi mengetahuinya dari almarhum Suami Saksi;
- Bahwa kredit di BRI atas nama Akhiruddin Siregar;
- Bahwa saksi pernah menandatangani addendum perjanjian kredit penarikan atau penebusan sebagian agunan yaitu rumah saja;
- Bahwa saksi ada menerima surat permohonan pengosongan agunan kredit yang diserahkan oleh orang BRI yang bernama Amel;
- Bahwa Burhanuddin Siregar sekarang tinggal di objek perkara yaitu di rumah yang saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa permasalahan ini sudah pernah diselesaikan secara musyawarah namun tidak ada hasilnya;
- Bahwa rumah tersebut akan dilelang karena kreditnya macet tapi dijual kepada Penggugat karena dia keluarga dekat, lebih baik dijual kepada keluarga dekat dari pada ke orang lain;
- Bahwa ketika saksi menikah dengan Akhiruddin Siregar, sudah ada 3 bangunan rumah di obek perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa telah dilakukan pengukuran objek perkara atas inisiatif saksi dan diukur karena ada yang menggugat;
- Bahwa pada tahun 2020 ada pelunasan sebagian agunan, setelah itu sertifikat diserahkan ke saksi dan langsung saksi serahkan kepada Penggugat karena ia membeli pada tahun 2020 tersebut;
- Bahwa pada tahun 2020 telah saksi urus waris dengan 4 (empat) orang anak saksi;
- Bahwa saksi menjual kepada Penggugat dengan harga Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan di notaris dicantumkan dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Dan AJB ada dibacakan di depan saksi;
- Bahwa yang menjadi Hak saksi dalam sertifikat tersebut ialah rumah yang ditengah;
- Bahwa setahu saksi sebelah kanan rumah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saksi pernah membayar PBB atas nama Akhiruddin Siregar;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat hibah dari Tialun kepada Akhiruddin;
- Bahwa benar pihak Penggugat membantu saksi untuk melunasi hutang Alm Akhiruddin Siregar;
- Bahwa ketika Akhiruddin Siregar meminjam uang di Bank BRI saksi ikut karena istri ikut bertandatangan;
- Bahwa pada saat ke BRI suami saksi mengatakan bahwa khusus rumah yang ditengah yang menjadi agunan;
- Bahwa saksi tinggal di rumah objek perkara dalam waktu yang lama yakni sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2020. Selama itu hanya keluarga Saksi dan Akhirudin saja yang tinggal di sana;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan Burhanudin tinggal di objek perkara pada saat ini;
- Bahwa ada pernyataan pada tanggal 15 Desember 2022 dan dilakukan secara lisan yang isinya pada dasarnya ialah hanya rumah yang di tengah yang saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa tidak boleh Penggugat mendapatkan seluruh rumah yang ada di tanah tersebut melainkan hanya rumah yang di tengah saja;
- Bahwa saat ini saksi tinggal di Pasar Inpres dan bukan di objek perkara. Saksi bersama dengan anak-anak keluar dari rumah tersebut setelah dijual kepada Penggugat;

Halaman 31 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada dengar kalau proses balik nama tidak bisa dilakukan karena diblokir dan yang memblokirnya ialah Pak Ilham. Saksi tidak tahu apa alasan memblokir tersebut;
- Bahwa sebelum rumah objek perkara dijual tidak ada permasalahan, ketika menjadi agunan di Bank BRI juga tidak ada masalah. Permasalahan muncul ketika saksi menjual kepada Penggugat;
- Bahwa pihak BRI memberi saran kepada saksi lebih baik dijual kepada keluarga dari pada nantinya ke orang lain. Lalu ada saksi sampaikan ke pihak keluarga dan dimusyawarahkan, pada saat itu ada Alm Jalaluddin, Rahmad Ramadan dan Nursaimah tetapi Burhanudin, Derlan, Kasman Efendi tidak ada;
- Bahwa ketika dimusyawarahkan lalu disampaikan bahwa rumah akan dijual kepada Penggugat tidak ada keberatan dari keluarga suami saksi yang hadir tersebut;
- Bahwa tidak ada orang lain yang bersedia melunasi Sebagian hutang Akhiruddin di Bank BRI selain Penggugat;
- Bahwa ketika rumah saksi kosongkan, kunci rumah langsung saksi serahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi sepakat menjual rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa ada gugatan di Pengadilan agama dan gugatan tersebut mengenai warisan;
- Bahwa pihak Tergugat mengetahui kalau sertifikat tersebut diagunkan ke bank dan statusnya macet;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan tidak dapat dilakukannya balik nama atas sertifikat tersebut;

2. **Chaidir T Karim Lubis**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan ke persidangan terkait dengan Dalam perkara gugatan antara Rahmat Ramadan terhadap Nursaimah dan lainnya atas sebidang tanah dan rumah di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi sebagai PPAT;
- Bahwa objek perkara terletak di Padang Gelugur, Pasaman, Sumatera Barat berdasarkan sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sebelumnya objek yang diperkarakan ini menjadi jaminan hutang di Bank BRI, karena kreditnya macet kemudian orang BRI mencari pembeli atas jaminan tersebut dengan tujuan untuk

Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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)



melunasi hutang nasabahnya, akhirnya Sdr Penggugat yang bersedia membelinya, kemudian melunasi hutang nasabah dan selanjutnya dilakukan proses jual beli;

- Bahwa mengenai jual beli objek perkara dilakukan oleh Radia Nisma beserta ahli waris dengan Penggugat di kantor saksi;
- Bahwa pada saat jual beli mereka mengajukan harga, kemudian minta tolong untuk dibantu pajaknya. Kemudian saksi mengatakan tidak bisa bantu, cuma kita ajukan ke Dispenda bagian Keuangan, Ketika itu disetujui sesuai nilai kesepakatan, kemudian nilai kesepakatannya saksi bunyikan dalam AJB;
- Bahwa nilai jual beli dalam AJB bersumber dari kesepakatan para pihak. Harga RP150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dasarnya dari persetujuan Dispenda, kemudian saksi tanya ke para pihak penjual dan pembeli apakah sepakat dengan nilai segitu dan mereka sepakat, lalu kemudian dibayar pajak;
- Bahwa benar saksi yang mengeluarkan bukti P-1;
- Bahwa bukti P-2 benar sertifikat yang diproses di kantor saksi;
- Bahwa bukti P-3 saksi pernah lihat di kantor Rustam Effendi di Simpang Empat ketika kasus ini bergulir, kami berdiskusi dengan beliau dan memang benar ada aslinya di kantor tersebut;
- Bahwa P-8 saksi tidak pernah lihat aslinya namun saksi pernah dengar dari BPN bahwa sertifikat ini tidak dilanjutkan prosesnya karena ada pemblokiran;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-9, dan P-10;
- Bahwa pegawai BRI atas nama Amel menghubungi saksi untuk jual beli;
- Bahwa dalam AJB tersebut ada pernyataan sebagai salah satu syarat pendaftaran AJB di BPN harus ada surat pernyataan dari pembeli bahwa dia menyatakan pembelian tidak melebihi luas yang ditentukan oleh Undang Undang;
- Bahwa apabila ternyata ada perbedaan ukuran luas atas tanah yang diukur oleh BPN maka para pihak akan menerima luas yang dikeluarkan oleh BPN, tanpa mengajukan gugatan atau mempermasalahkan AJB itu lagi karena telah dibunyikan di dalam akta;
- Bahwa Ketika proses jual beli ini dilakukan ada pihak Tergugat menghubungi saksi yang menyatakan ada permasalahan di antara mereka. Waktu itu saksi sudah berusaha untuk melakukan Upaya





perdamaian tetapi tidak ada hasilnya sehingga proses perkara ini berlanjut;

- Bahwa yang dihitung oleh Dispenda adalah nilai pajak dan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dibayarkan oleh pembeli;
- Bahwa untuk nilai BPHTB tidak dicantumkan dalam AJB melainkan hanya nilai jual beli objek;
- Bahwa sebagai PPAT saksi meneliti sebelum membuat AJB, saksi melakukan pengecekan ke BPN sebelum melakukan penanggalan di dalam AJB tersebut, bisa dilihat didalam sertifikat sebelum pembuatan akta;
- Bahwa sebagai PPAT tidak ada kewajiban untuk melihat atau melakukan survey ke lapangan terhadap objek AJB;
- Bahwa ahli waris Muhammad Nawawi bersama dengan Penggugat datang ke kantor saksi sebelum penanggalan AJB;
- Bahwa AJB yang saksi keluarkan yaitu tahun 2023;
- Bahwa pihak Tergugat datang ke kantor saksi dengan tujuan untuk membicarakan sengketa diantara Penggugat dan pihak Tergugat. Sengketa tersebut ialah menurut Tergugat mereka masih ada hak sebagai ahli waris terhadap objek perkara;
- Bahwa yang saksi mediasi antara para pihak waktu itu yakni pihak Tergugat minta harga konpensasi sekian karena menurut mereka masih ada hak atas tanah tersebut, harga konpensasi yang diminta tidak disanggupi oleh Penggugat sehingga tidak tercapai kesepakatan;
- Bahwa pada saat dilakukan AJB belum ada pemblokiran, tapi ketika hendak didaftarkan AJB ternyata sudah diblokir dan tidak bisa dilakukan balik nama;
- Bahwa PPAT telah melakukan pengecekan sertikat maka dalam sertifikat tersebut ada catatan tertulis telah dilakukan pengecekan terhadap SHM;
- Bahwa yang menyampaikan angka-angka pada saat mediasi ialah Pihak Tergugat dan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah menjadi pihak dalam gugatan di Pengadilan Agama tapi saksi tidak tahu sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat karena saksi tidak pernah hadir;
- Bahwa AJB merupakan bentuk baku dari BPN dan saksi hanya memasukan data-data saja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Radia Nisma datang ke staf saksi dan membawa data. Ketika menandatangani AJB dilakukan di depan saksi;
- Bahwa selama menjadi PPAT overlap sering terjadi karena pencatatan di BPN dahulunya secara manual dan sekarang sudah elektronik;
- Bahwa luas objek perkara ialah 1336 (seribu tiga ratus tiga puluh enam) meter persegi;
- Bahwa overlap pada objek ini baru ketahuan ketika adanya digitalisasi oleh BPN;
- Bahwa alasan pemblokiran ini ialah karena ada sengketa antara Para Pihak;
- Bahwa dalam Halaman 4 AJB disebutkan yang dijual adalah hak milik atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan bukan hanya bangunan saja;
- Bahwa pada pasal 3 AJB ada kalimat "tidak melebihi batas maksimum dari penguasaan tanah" ialah berdasarkan surat pernyataan tanggal 15 Desember 2022. Jadi sudah ada perjanjian sebelumnya;
- Bahwa dalam Pasal 4 menyebutkan dalam hal adanya perbedaan luas tanah objek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran BPN maka para pihak akan menerima hasil pengukuran BPN. Ini artinya dimungkinkan saja ukurannya sesuai keadaan di lapangan, karena tidak bisa dikuasai oleh penjual maupun proses alam yang membuat tanah berkurang;
- Bahwa objek perkara belum terdaftar di Lelang. Sepengetahuan saksi ketika Amelia datang mengatakan bahwa tanah ini akan dijual dibawah tangan atas kesepakatan dan persetujuan dari BRI untuk pelunasan hutang;

3. **Amelia Mayenti**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui objek perkara ini yakni terletak di Tapus, Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Sumatera Barat;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini ialah tentang menyelesaikan kredit macet. Pada awalnya di tahun 2020, Akhirudin Siregar memiliki kredit macet di BRI Lubuk Sikaping, lalu sudah ada surat dari BRI untuk pengosongan objek, lalu ada opsi untuk didamaikan dengan kekeluargaan yaitu ditanyakan siapa pihak keluarga yang akan membeli objek tersebut, akhirnya kemudian untuk melunasi hutang di BRI tersebut

Halaman 35 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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

Rahmat Ramadan membeli objek perkara sejumlah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutang di BRI, sehingga sertifikat tidak jadi di lelang, sumber pembayarannya langsung dari Bapak Rahmad Ramadan, selanjutnya saksi proses sertifikat untuk dikeluarkan dari Bank, kemudian pihak Radia Nisma dan Rahmad Ramadan langsung membuat AJB (Akta Jual Beli) di Notaris Chaidir, kami pihak BRI hanya sampai di sana saja, dan setelah diantar ke sana, lalu kami tinggalkan Rahmad Ramadan dan Radia Nisma di tempat pak Chaidir;

- Bahwa saat pelunasan agunan kredit di BRI yang hadir saat itu ialah Penggugat dan Radia Nisman;
- Bahwa untuk kelengkapan dokumen AJB, sertifikat dan fotocopynya saksi keluar dari BRI, lalu data-data yang lainnya dilengkapi oleh kuasa dari Bapak Akhiruddin
- Bahwa tahun 2020 ada surat untuk mengosongkan objek perkara, lalu setelah itu ada surat permohonan dari Radia Nisma untuk penyelesaian;
- Bahwa pada saat itu ada diusahakan penyelesaian kredit macet secara kekeluargaan dan saksi ada bertemu dengan pak Jalaluddin yang merupakan sdr kandung dari Akhiruddin;
- Bahwa yang menjadi objek agunan di BRI setahu saksi hanya 1 (satu) rumah saja karena dari petugas penilaian juga sudah dilakukan terhadap rumah yang 1 (satu) tersebut, karena sebelahny adalah rumah Pardamean dan sebelahny rumah pak Burhanudin, saya juga pernah bertanya kepada mendiang pak Akhiruddin, rumahnya yang mana pak, "yang ini" katanya pada saat itu, jadi saya tidak fokus ketika itu, karena dipenilaian sebelumnya sudah saya konfirmasi, cuma rumah itu saja yang di Tengah;
- Bahwa terhadap rumah yang di Tengah tersebut sudan disurvei oleh tim penilai dan dilakukan dokumentasi baik di dalam rumah maupun di luar rumah;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-1, P-2, P-4, dan P-7;
- Bahwa pak Pardamean dan Pak Akhiruddin dua-duanya sudah menjadi debitur di BRI;
- Bahwa bukti yang mengatakan rumah ditengah yang menjadi objek ada dalam adendum yaitu rumah dan bangunan dengan SHM nomor sekian, dan ada juga dilakukan dokumentasi rumah yang tengah tersebut. Pihak BRI memiliki penilai agunan yang tercantum dalam kredit, ada form

Halaman 36 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

### 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

penilaiannya sesuai dengan nomor SHM, dan ini ada pada penilai internal BRI;

- Bahwa kalau bunyi dalam perjanjian ialah hanya ada nomor sertifikat tidak ada menunjukan rumah yang mana tetapi BRI punya tim penilai agunan;
- Bahwa untuk informasi digadaikan atau dijaminkan sertifikat nomor 550 oleh orang lain sebelum Akhiruddin saksi tidak tahu. Tapi setahu saksi ketika saksi bekerja di BRI sertifikat tersebut sudah atas nama Akhiruddin;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Akad Kredit karena telah dilakukan pada tahun 2004 sedangkan saksi bekerja di BRI mulai tahun 2008;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah ada sertifikat rumah di sebelah kanan, yang saksi ingat hanya sertifikat Pardamean;
- Bahwa uang untuk pelunasan sebagian hutang di BRI berasal dari Penggugat tapi yang bermohon memang Radia Nisma. Saksi memang mengetahui kalau uang itu berasal dari Penggugat;
- Bahwa Radia Nisma memilih Penggugat sebagai pembeli karena hanya Penggugat yang punya uang dari pihak keluarga;
- Bahwa hari itu juga setelah pembayaran langsung diantarkan berkas-berkasnya untuk di Roya kemudian diproses ke Notaris untuk penerbitan AJB;
- Bahwa apabila ada yang meminjam uang di BRI idealnya jaminannya harus lebih dari jumlah pinjaman, tapi bisa juga kurang tergantung objeknya;
- Bahwa pihak BRI mengetahui kalau yang dijadikan jaminan hutang ialah hanya rumah yang ditengah saja;
- Bahwa saat ini masih ada sisa hutang dan ada jaminan lain. Yang ditebus hanya 1 (satu) sertifikat saja, tapi setelahnya ada lagi penebusan kendaraan;
- Bahwa total hutang Akhiruddin di BRI kira-kira totalnya Rp1.200.000.000,00 M (satu milyar dua ratus juta rupiah). Saat ini masih ada sisa hutang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi rumah pak Pardamean ada sertifikatnya dan jadi jaminan dalam pinjaman yang berbeda, dan masih berjalan;
- Bahwa surat pengosongan disampaikan pada tahun 2020 baru sekali tetapi kalau surat peringatan sudah disampaikan jauh sebelum itu. Dan disampaikan kepada Radia Nisma;

Halaman 37 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika jadi jaminan di BRI sertifikat tersebut sudah atas nama Akhiruddin;
- Bahwa jarak rumah objek perkara dengan rumah sebelahnya tidak berdempet dan jaraknya tidak sampai 1 (satu) meter karena setahu saksi rumah itu atapnya berdekatan;
- Bahwa sebelum pelunasan, hutang berjalan Alm Akhiruddin sekitar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik No: 550 Nagari Padang Gelugur, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy dari Fotocopy Sertifikat Hak Milik No 417 Nagari Padang Gelugur, dan dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy dari Salinan legalisir Akta Hibah No. 354/2003 tanggal 14 Agustus 2003, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Permohonan Pemblokiran Sertifikat Nomor Tanggal 21 November 2022 yang dikirimkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Sumatera Barat kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Ranji Ranji Keluarga H. Muhammad Nawawi Siregar dan Hj. Tialan Rambe, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor 145/361/SKMD/WN-PG/2023 atas nama H. MUHAMMAD NAWAWI (ALM), dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-6.A;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor 145/362/SKMD/WN-PG/2023 atas nama HJ. TIALAN (ALMH), dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-6.B;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 145/363/SK/WN-PG/2023 tanggal 19 Oktober 2023, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-6.C;

Halaman 38 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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

9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Meninggal Dunia atas nama HJ. SITI KHOLIJA SIREGAR Nomor 474.3/248/KD-UB.I/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-7.A;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 470/249/KD-UB.I/X/2022 tanggal 18 Oktober 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-7.B;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Pengiriman Surat/Laporan/Dokumen Lain kepada Otoritas Jasa Keuangan tanggal 16 Oktober 2024, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanggapan dari BRI Cabang Lubuk Sikaping terhadap Pengaduan atas nama Ibu Nursaimah tanggal 23 Oktober 2024, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya tanggapan Surat Pengaduan tanggal 20 November 2024 dari BPN Provinsi Sumatera Barat yang ditujukan kepada BPN Kabupaten Pasaman, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Meninggal Dunia atas nama PARDAMAEAN Nomor 145/11/SKMD/WN-PG/2023 tanggal 23 Januari 2013, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-11.A;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor Nomor 145/343/SK/WN-PG/2023 tanggal 5 Oktober 2023, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-11.B;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Dokumen Berkas Permohonan 11178/2022 tentang kegiatan blokir ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman tanggal 29 Agustus 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pemblokiran Sertifikat oleh Badan Pertanahan Kabupaten Pasaman kepada LBH Pasaman Nomor HP.03.02/1200-13.08/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
18. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 51/2023 dikeluarkan PPAT Chairdir T.Karim, S.H., M.Kn tanggal 18 Januari 2023, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;

Halaman 39 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotocopy hasil print out *E-court* Putusan Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Lbs tanggal 12 September 2024, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Para Tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Tiasari Hutabarat**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan H. M Nawawi dan memiliki 11 (sebelas) orang anak yaitu Burhanudin, Akhirudin, Jalaludin, Pardamean, Baharudin, Lija, Nursaimah, Raudah, Mida, Ros, dan Ida
- Bahwa saksi tahu ada harta peninggal M Nawawi berupa rumah tapi sawah saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah tersebut menjadi permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa rumah saksi berjarak 5 rumah dari rumah objek perkara ke arah Selatan;
- Bahwa setahu saksi ada 3 (tiga) rumah H. Nawawi yang sudah berdiri tapi 1 (satu) rumah sudah di robah;
- Bahwa saksi kenal dengan Radia Nisma, dan ketika menikah dengan Alm Akhiruddin, mereka tinggal di rumah yang menjadi objek perkara sampai Akhiruddin meninggal dunia;
- Bahwa permasalahan ini pernah diselesaikan secara berninik mamak tapi tidak memperoleh kesepakatan atau Solusi;
- Bahwa Burhanudin meninggal pada bulan puasa tahun 2025 ini;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti T-5, tapi nama-nama dalam ranji tersebut saksi mengenalnya;
- Bahwa Lokasi objek perkara ialah di Tapus Utara, Nagari Padang Gelugur;
- Bahwa batas-batas objek perkara yaitu sebelah depan berbatas dengan jalan raya, sebelah belakang berbatas dengan parit, sebelah kanan berbatas dengan rumah Pardamean, dan sebelah kiri berbatas dengan rumah Burhanudin;
- Bahwa kalau kita berjalan dari Padang rumah yang terlihat pertama kali ialah rumah Pardamean, kemudian rumah H. Nawawi, dan terakhir urmah Rahmad Ramadan;

Halaman 40 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah Pardamean tersebut awalnya merupakan rumah Burhanudin, namun telah dijual ke Pardamean. Setahu saksi lahan tersebut termasuk milik H. Nawawi juga;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara Burhanuddin menguasai tanah tersebut dan tidak tahu pula mengenai jualnya ke Pardamean;
- Bahwa anak laki-laki paling bungsu dari H. Nawawi ialah Akhiruddin;
- Bahwa orangtua Penggugat ialah Baharudin dan tinggal di rumah Penggugat saat ini sampai Baharudin meninggal dunia;
- Bahwa kalau soal pembagian harta warisan saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi objek perkara ialah rumah yang di tengah yang ditempati oleh Akhiruddin;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah itu menjadi agunan di BRI;
- Bahwa yang saksi dengar permasalahan yang diselesaikan di Ninik Mamak ialah rumah yang di tengah saja, bukan 3 (tiga) rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah Pardamean menjadi agunan di BRI;
- Bahwa anak yang paling tua H. Nawawi ialah Burhanudin dan tinggal di rumah Tengah tersebut karena dia sedang sakit siapa tahu bisa mendapat kesembuhan;
- Bahwa setahu saksi permasalahan dalam perkara ini ialah anak Perempuan minta bagian dari hasil penjualan rumah objek perkara karena orang tuanya sudah meninggal, rumah ini ditempati oleh Akhiruddin, kemudian dijual ke Rahmad Ramadan oleh Radia Nisma, tetapi rumah ini masih milik Bersama;
- Bahwa saksi mengetahui kalau anak Perempuan minta jatah dari cerita Nursaimah;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa rumah objek perkara dijual, saksi hanya mendengar-dengar di kampung bahwa rumah itu dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Penggugat yang membeli objek perkara tersebut;
- Bahwa Radia Nisma menjual rumah tersebut setelah Akhiruddin meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah di sana;
- Bahwa sewaktu saksi kecil 3 (tiga) unit rumah di sana sudah ada;
- Bahwa saksi melihat Burhanudin tinggal di rumah sebelah objek perkara. Itu dahulunya Burhanudin yang tinggal tapi setelah itu dijual ke

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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)



Pardamean, setelah itu Burhanudin tinggal di rumah yang menjadi objek perkara;

2. **Partomuan Hasibuan**, tanpa di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa selama ini saksi tinggal di Padang Lawas;
- Bahwa Almh ibu Nurkholijah lahir dan dibesarkan di rumah yang menjadi objek perkara. Almh lahir tahun 1975 dan ketika menikah Bapak dan Ibu saksi tinggal sementara di objek perkara dalam hitungan bulan, kemudian setelah itu mereka tinggal di Medan;
- Bahwa dahulunya memang ada 3 (tiga) buah rumah di sana, dan saat ini udah ada perubahan bentuk rumah yaitu rumah milik Baharudin;
- Bahwa setahu saksi 3 rumah tersebut belum ada pembagiannya, dan masih ada hak ibu saksi dalam objek perkara ini karena belum ada musyawarah;
- Bahwa objek perkara pernah di damaikan dengan ninik mamak tapi tidak ada kesepakatan. Pokok perdamaian ialah terkait warisan dan bukan terkait jaminan hutang;
- Bahwa saksi kenal dengan Radia Nisma. Pada saat menikah dengan Akhiruddin sudah tinggal di rumah objek perkara sampai Akhiruddin meninggal dunia;
- Bahwa rumah objek perkara tersebut sudah dijual oleh Radia Nisma dan pihak keluarga keberatan;
- Bahwa Nurlija sudah mendapat bagian tanah sebanyak 4 (empat) lungguk, Nursaimah juga sudah dapat pembagian tanah, Mida juga sudah mendapat pembagian tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu pembagian untuk Burhanudin;
- Bahwa Burhanudin tinggal di Jorong Tapus, Pasar Impres;
- Bahwa setahu saksi rumah Pardamean orangtua Kasman Efendi berasal dari Burhanudin;
- Bahwa yang saksi ketahui rumah yang dipermasalahkan rumah yang di tengah atau rumah besar;
- Bahwa saksi pernah dengar kalau rumah objek perkara menjadi agunan di BRI. Tahunya ketika Akhiruddin masih hidup;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah objek perkara yang menjadi agunan di BRI dijual ke Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa abang saksi bernama Raja Anis, adik saksi bernama Herman Pelangi dan Nurlaila, kami adalah anak dari Nurkholija;
- Bahwa ibu saksi menikah dengan Manahan Hasibuan dan ibu saksi meninggal tahun 2012. Setelah menikah ibu saksi tinggal di Padang Lawas dan tidak pernah pindah ke Tapus. Hanya dimakamkan saja di Tapus;
- Bahwa sebelum ibu saksi meninggal ada berpesan pada tahun 2012 dengan disaksikan oleh adik saksi bernama Herman Pelangi bahwa mengenai rumah besar masih ada hak orang tua, kalau dikasi diterima tapi kalau tidak dikasi tidak apa-apa;
- Bahwa semasa hidupnya nenek dirawat oleh anak-anaknya;
- Bahwa ketika meninggal dunia yang tinggal di rumah Tengah yang menjadi objek perkara ialah Akhiruddin;
- Bahwa istri Akhiruddin ialah Radia Nisma
- Bahwa Burhanudin tinggal di objek perkara bersama dengan istrinya bernama Derlan;
- Bahwa saksi tidak berani meminta bagian dari rumah tersebut sekarang karena mengingat ekonomi istri Akhiruddin;
- Bahwa boleh istri Akhirudin tinggal di objek perkara karena dia punya hak sebagai istri Akhirudin juga anak-anaknya dan tidak ada yang memperlmasalahkan;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah objek perkara bersertifikat;
- Bahwa saksi juga tidak tahu apakah 3 (tiga) unit rumah yang ada di sana bersertifikat;
- Bahwa yang menjadi warisan ialah rumah besar, dan kiri kananya sudah dibagi berdasarkan kesepakatan keluarga;

3. **Doli Ampunan Hasibuan**, tanpa di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah tinggal di Tapus Utara mulai tahun 1988, saksi pernah bekerja sebagai sopir di tempat mendiang H. Nawawi. H. Nawawi punya usaha buka Gudang padi dan pengangkutan jasa menggunakan truk;
- Bahwa setahu saksi anak dari H. Nawawi ada 11 (sebelas) orang yaitu Burhanudin, Akhiruddin, Jalaludin, Perdamean, Baharudin, Lija, Nursaimah, Raudah, Mida, Ros, dan Ida
- Bahwa H. Nawawi sudah meninggal pada tahun 1994;

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah tinggal di rumah H. Nawawi tapi hanya 2 (dua) minggu. Rumah tempat tinggal saksi ialah rumah yang ditempati oleh Akhirudin;
- Bahwa waktu saksi bekerja sebagai supir pada tahun 1995 sudah ada 3 (tiga) rumah di sana tetapi ada 1 (satu) yang sudah direnovasi yaitu rumah yang ditempati oleh orangtua Penggugat;
- Bahwa pernah saksi mendengar mengenai pembagian harta, rumah yang menjadi objek perkara diberikan kepada Akhiruddin ketika anak-anak dari H. Nawawi masih hidup;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat rumah;
- Bahwa rumah yang dipersoalkan sekarang ialah rumah godang yang ditempati oleh Akhiruddin;
- Bahwa Radia Nisma ialah istri Akhiruddin. Mereka menikah tahun 1994. Setelah menikah mereka tinggal di rumah Godang sampai Akhiruddin meninggal dunia;
- Bahwa harusnya pembagian rumah itu dilakukan dengan hukum islam, dan laki-laki mendapat lebih besar dibanding Perempuan;
- Bahwa rumah godang yang dipermasalahkan terletak di Tapus Utara, Nagri Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman. Rumah yang di Tengah;
- Bahwa yang tinggal di objek perkara saat ini ialah istri Burhanudin;
- Bahwa rumah Pardamean termasuk tanah H. Nawawi, dahulunya yang tinggal di sana ia Burhanuddin dan sekarang dijual kepada Pardamean;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara Burhanuddin mendapatkan rumah yang ditempatinya tersebut;
- Bahwa sebelum Akhiruddin meninggal, rumah yang menjadi objek perkara tidak pernah dipermasalahkan;
- Bahwa dulunye ketika saksi tinggal di rumah objek perkara selama 2 (dua) minggu pada waktu itu saksi mendengar sudah ada pembagian harta;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut dijadikan jaminan di BRI, dan tidak tahu kalau hutang di BRI tidak sanggup dilunasi, dan tidak tahu kalau jaminan akan dilelang;
- Bahwa saksi tidak tahu keluarga Nawawi mengatakan agar tanah ini tidak keluar ke orang lain, sehingga dibeli oleh pihak keluarga;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Penggugat yang membeli objek perkara ini;

Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah Hak Milik Nomor 550 Nagari Padang Gelugur dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya berkas Permohonan Blokir sertifikat Hak Milik No.550 Nagari Padang Gelugur yang dimohonkan oleh Ilham Efendi, S.H. selaku kuasa Nursaimah tanggal 29 Agustus 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotocopy dari Salinan Putusan Pengadilan Agama Lubuk Sikaping Nomor 284/Pdt.G/2022/PA.Lbs tanggal 10 Oktober 2022, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat tanggal 3 Januari 2024, dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Putusan Pengadilan Agama Lubuk Sikaping Nomor 232/Pdt.G/2023/PA.Lbs tanggal 24 Oktober 2023 dan telah diberi meterai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-5;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 7 Februari 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing melalui *E-Court* pada persidangan hari Senin tanggal 28 April 2025. Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena Para Tergugat menempati rumah objek jual beli, dan

Halaman 45 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghalang-halangi proses Balik Nama / Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 550/ Padang Gelugur pada BPN/ATR Kabupaten Pasaman yang telah dibeli oleh Penggugat dari Radia Nisma Nasution beserta anak-anak (ahli waris Akhiruddin Siregar) dimana objek jual beli tersebut berasal dari Hak Tanggungan Bank BRI Cab Lubuk Sikaping dan sudah di Roya lalu di lakukan Jual Beli dihadapan PPAT/ Notaris Chaidir T Karim, SH.M.Kn;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sebelum masuk ke pokok perkara, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan keberadaan atau status Tergugat III. Bahwa dalam proses pembuktian perkara ini, salah satu dari Para Tergugat yakni Tergugat III meninggal dunia pada tanggal 28 Februari 2025 berdasarkan surat keterangan meninggal dunia yang diterbitkan oleh Pemerintahan Nagari Padang Gelugur Nomor 145/36/SKMD/WN-PG/2025 tanggal 4 Maret 2025 yang diserahkan oleh Kuasa Para Tergugat kepada Majelis Hakim. Oleh karena itu Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada kuasa Para Tergugat pada persidangan tanggal 10 Maret 2025 untuk melengkapi ahli waris atau pengganti Tergugat III dalam proses persidangan, namun setelah diberikan kesempatan tersebut, kuasa Para Tergugat pada persidangan tanggal 17 Maret 2025 menyatakan tidak menambahkan ahli waris Tergugat III dalam surat kuasanya, lalu sidang dilanjutkan dengan pembuktian lanjutan. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa kedudukan Tergugat III tersebut digantikan oleh ahli warisnya berdasarkan titel umum dan terjadi dengan sendirinya menurut hukum karena hal tersebut telah menjadi kewajiban hukum bagi ahli waris yang bersangkutan tanpa perbaikan surat gugatan oleh Penggugat. Hal ini sebagaimana diuraikan oleh M. Yahya Harahap, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika Edisi Kedua pada September 2017, tepatnya pada alinea terakhir halaman 139 dan pada halaman 140. Lagi pula Tergugat IV merupakan istri dari Tergugat III yang setidaknya-tidaknnya ada ahli waris Tergugat III dalam putusan ini;

## DALAM KONVENSI

### Dalam eksepsi:

Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



Menimbang bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

**Para Tergugat:**

- a. **Eksepsi error in persona**
- b. **Eksepsi Obscuur Libel** (gugatan tidak terang atau gelap posita dan petitum bertentangan)

**Turut Tergugat:**

- Turut Tergugat menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi yang diajukan Para Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

**a. Eksepsi error in persona**

Menimbang bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan *eksepsi error in persona* dengan argumen bahwa secara fakta hukumnya gugatan Penggugat telah keliru dalam menarik para pihak sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya, dimana Para Tergugat tidak terlibat dalam pengikatan AJB sebagaimana objek gugatan perkara a quo, yang seharusnya pihak penjual objek tanah dan bangunan tersebut yang ditarik sebagai para pihak penggugat atau tergugat;

Menimbang bahwa terhadap *eksepsi* tersebut, Penggugat menanggapi pada pokoknya pada gugatan Penggugat sudah dijelaskan dengan sejelas-jelasnya, namun dengan tidak teliti dan tidak cermat para Tergugat menganalisa Gugatan penggugat, padahal pada Posita Gugatan para penggugat sudah dijelaskan dengan sejelasnya. Bahwa perlu Pengugat uraian kembali, Bahwa Pihak Penggugat tidak ada hubungan jual beli dengan pihak Tergugat, Namun pihak Tergugat menghalang-halangi proses peralihan hak dan Turut Tergugat tidak memproses balik nama / peralihan hak karena di blokir oleh Pihak Tergugat;

Menimbang bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang dimaksud dengan *eksepsi error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui surat gugatan. Mengenai eksepsi *Error in persona* terdiri dari: Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, Penggugat tidak cakap melakukan Tindakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, salah sasaran orang yang dijadikan sebagai Tergugat, dan Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati uraian gugatan yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya Penggugat melayangkan gugatan terhadap diri Para Tergugat karena menurut Penggugat setelah membeli objek perkara dari Radia Nisma Nasution dalam masa proses administrasi penerbitan peralihan hak atau balik nama pada BPN/ATR Kabupaten Pasaman, di Blokir oleh Tergugat NURSAIMAH dkk yang diwakili oleh Kuasanya ILHAM, SH dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juli 2023, sehingga BPN / ATR Kabupaten Pasaman belum dapat memproses Peralihan hak / baliknama SHM Nomor 550/ Padang Gelugur tersebut ke atas nama Rahmad Ramadan (Penggugat). Bahwa selanjutnya objek Jual beli yang semula objek agunan pada BANK BRI Cabang Lubuk Sikaping yang dahulunya ditempati oleh Alm Akhiruddin Siregar bersama istrinya Radia Nisma Nasution, setelah dijual lalu dikosongkan oleh Radia Nisma Nasution, kemudian beberapa waktu yang tidak ingat lagi setelah rumah dikosongkan oleh Radia Nisma Nasution datang Tergugat III dan Tergugat IV menempati rumah objek jual beli tersebut sampai saat ini atau sampai saat diajukannya gugatan ini;

Menimbang bahwa di dalam uraian gugatan Penggugat juga tidak mendalilkan keterkaitan Para Tergugat dalam proses jual beli, melainkan sebatas pada perbuatan Para Tergugat yang menghalang-halangi proses balik nama sertifikat dan menempati rumah objek perkara yang telah dibeli oleh Penggugat dari Radia Nisma Nasution, kemudian pada fakta yang terungkap dipersidangan tidak ada kaitan Para Tergugat dalam proses jual beli sehingga menurut Majelis Hakim *eksepsi error in persona* yang diajukan oleh Para Tergugat tidak beralasan dan dinyatakan tidak diterima;

**b. *Eksepsi Obscuur Libel*** (gugatan tidak terang atau gelap posita dan petitum bertentangan)

Menimbang bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan *eksepsi Obscuur Libel* dengan argumen bahwa Objek tanah dan bangunan SHM yang dilakukan pengikatan AJB No. 51/2023, tgl 18 Januari 2023 oleh PPAT KHAIDIR T. KARIM SH. Mkn, sebagai dasar gugatan tidak jelas dan terang dalam pengikatan jual beli karena luas tanah beserta bangunan yang tercantum dalam SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama RADIA NISMA NASUTION, sangat berbeda dengan dalil gugatan Penggugat

Halaman 48 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

**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)





posita angka 3 (tiga) yang menjelaskan “Bahwa yang menjadi objek jual beli rumah yang ditengan diantara dua rumah, dengan batas-batas antara lain;

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah alm. Baharuddin Siregar sekarang Rahmad Ramadan
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin Siregar, lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta pada PPAT Imelda Martias No. 19/2021 tanggal 14-3-2001 sekarang ditempati Asmar (istri pardamean)
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar Air
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Sedangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, tgl 18 Januari 2023 yang diterbitkan oleh PPAT KHAIDIR T. KARIM SH. Mkn, tersebut dengan jelas dan terang objek tanah SHM No. 550/ Padang gelugur, atas nama Akhiruddin Siregar, Surat Ukur No. 09/2012 tgl 27-01-2012, Luas 1.336 M<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi)”. Dengan batas-batas tanah antara lain :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Baginda Bolat
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Syafei
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Lintas Medan-Padang

Dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak relevan dan atau saling bertentangan antara posita dan petitum, sehingga sudah sewajarnya gugatan tersebut oleh Majelis Hakim memeriksa perkara a guo sebagaimana Putusan MARI No. 528/Sip/1973 tanggal 11 November 1975, “gugatan tersebut sudah patut dan berdasar hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang bahwa dalam repliknya Penggugat telah menanggapi *eksepsi Obscuur Libel* tersebut dengan argumen bahwa Eksepsi Para Tergugat didalam eksepsinya huruf “b” yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur / *Obcuur Libel* adalah Eksesi yang keliru karena faktanya gugatan penggugat sudah terang dan sejelas-jelasnya diuraikan, pada posita maupun petitum sudah bersesuaian, yang nantinya akan Penggugat buktikan didalam persidangan;

Menimbang bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa yang dimaksud dengan *Obscuur Libel* ialah surat gugatan tidak terang atau isinya gelap. Disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Dalam praktek bentuk eksepsi gugatan kabur ialah tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, petitum gugat tidak jelas,



dan penggabungan dua atau lebih gugatan yang seharusnya berdiri sendiri-sendiri;

Menimbang bahwa setelah mencermati uraian eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat yang pada pokoknya keberatan mengenai berbedanya batas-batas antara objek perkara yang diuraikan dalam surat gugatan dengan batas-batas objek jual beli dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, tgl 18 Januari 2023 yang diterbitkan oleh PPAT KHAIDIR T. KARIM SH. Mkn. Menurut Majelis Hakim hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara yang harus dibuktikan lebih lanjut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dan hasil pemeriksaan setempat. Dengan demikian eksepsi Para Tergugat tentang *Eksepsi Obscur Libel* (gugatan tidak terang atau gelap posita dan petitum bertentangan) tidak beralasan dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi dengan uraian menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya. Setelah Majelis Hakim mencermati uraian eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tersebut ternyata tidak jelas konsepnya apakah ini eksepsi ataupun bantahan terhadap pokok perkara sehingga menurut Majelis Hakim Turut Tergugat tidak mengajukan eksepsi secara jelas dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas maka seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dinyatakan tidak diterima maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena Para Tergugat menempati rumah objek jual beli, dan menghalang-halangi proses Balik Nama / Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 550/ Padang Gelugur pada BPN/ATR Kabupaten Pasaman yang telah dibeli oleh Penggugat dari Radia Nisma Nasution beserta anak-anak (ahli waris Akhiruddin Siregar) dimana objek jual beli tersebut berasal dari Hak Tanggungan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BRI Cab Lubuk Sikaping dan sudah di Roya lalu di lakukan Jual Beli dihadapan PPAT/ Notaris Chaidir T Karim, SH.M.Kn;

Menimbang bahwa gugatan tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat dengan dalil pada pokoknya bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat yang sangat keliru dan jauh dari kebenarannya, dimana secara fakta hukumnya bahwa objek pengikatan Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, pada tgl 18 Januari 2023 yang dikeluarkan oleh PPAT Chadir T. Karim SH. Mkn. Sangat berbeda dengan dalil-dalil gugatan Penggugat yang menjelaskan objek pengikatan AJB berasal dari hak tanggugang agunan/jaminan hutang di Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping. Kemudian apabila dilihat secara fakta hukumnya berdasarkan terbitnya Surat Pemberitahuan dari Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping, No. B.1755. KC.III PDG/OPK/10/2024, Prihal: Tanggapan Pengaduan dari Pihak Tergugat NURSAIMAH dkk. yang intinya menerangkan "bahwa Kanca BRI Lubuk Sikaping TIDAK PERNAH melakukan penjualan terhadap SHM No. 550 a.n. Akhiruddin Siregar. Objek SHM yang merupakan Jaminan Kredit tersebut telah ditebus oleh istri alm. Sendiri yaitu RADIA NISMA NASUTION pada tanggal 20 November 2020 dan diserahkan SHM pada tanggal 30 November 2020 oleh Pihak BRI Kanca Lubuk Sikaping.....dst". Dengan uraian-uraian penjelasan tersebut merupakan suatu fakta hukum pembuktian telah terbantahkan dalil-dalil gugatan Penggugat serta dengan adanya fakta hukum tersebut diduga bahwa objek SHM yang dijadikan AJB dasar gugatan sebagaimana diterbitkan oleh PPAT yang bersangkutan, dengan jelas dan terang telah melanggar aturan norma hukum dan perundang-undangan yang berlaku diduga telah cacat hukum. Kemudian secara faktanya pengikatan akta jual beli (AJB) objek tersebut secara sah dan terbukti langsung telah menyerobot tanah dan bangunan permanen seluruhnya SHM No. 417/Padang gelugur, atas nama PARDAMEAN, Surat Ukur 9 Mei 1997, Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi), alamat Tapus Utara Jr. Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kec. Padang Gelugur, Kab. Pasaman. Selanjutnya dengan dasar gugatan Penggugat adalah Akta Jual Beli (AJB) No. 51/2023, oleh PPAT CHAIDIR T. KARIM SH.MKn. diduga adanya pemaksaan pengikatan jual beli tanpa mengindahkan ketentuan norma-norma hukum yang berlaku yang mengakibatkan cacat hukum, dan secara fakta hukum telah terjadinya penyerobotan tanah beserta bangunan keseluruhan SHM No. 417/Padang Gelugur, atas nama PARDAMEAN SIREGAR, Luas 352 M<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh dua meter persegi), dimana status SHM masih dalam Agunan/Jaminan hutang di Bank BRI Cab. Lubuk Sikaping sampai sekarang dan kreditnya

Halaman 51 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing berjalan. Dengan kejadian tersebut merupakan suatu perbuatan pelanggaran hukum baik secara Kode Etik PPAT yang bersangkutan dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengikatan AJB baik secara hukum perdata maupun hukum pidana, dan telah terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya pada pokoknya Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman tidak memproses permohonan balik nama Penggugat dikarenakan Adanya permohonan blokir terhadap objek perkara yang dimohonkan oleh para Tergugat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman melalui Sdr. Ilham Efendi, S.H selaku kuasa dari para Tergugat sesuai permohonan blokir tanggal 29 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata, menegaskan bahwa "Barangsiapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu". Dalam Pasal 283 *Reglement Buitengewesten* (RBg) atau hukum acara perdata yang berlaku di luar Pulau Jawa dan Madura menentukan Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya kewajiban pertama berada pada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Tergugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil jawabannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergi dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "*Audi Et Alteram Partem* atau *Audiatur Et Altera Pars*" (para pihak harus didengar);

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-11 dan saksi sebanyak 3 (tiga) orang sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti T-1 sampai

Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti T-15 dan saksi sebanyak 3 (tiga) orang sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalanya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-5 sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang merupakan fotocopy dari fotocopy nantinya akan Majelis Hakim pertimbangkan selama bukti surat tersebut memenuhi syarat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang menyebutkan "*Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)*". Begitu pula keterangan saksi yang tidak dibawah disumpah dalam memberi keterangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim dalam membuat pertimbangan-pertimbangan dalam putusan ini akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak. Terhadap alat bukti yang tidak memenuhi syarat sebagai sahnya suatu alat bukti dan terhadap alat bukti yang dinilai tidak memiliki relevansi atas pertimbangan pokok perkara maka tidak akan dipertimbangkan secara khusus dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan maksud dan tujuan gugatan tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum-petitum yang paling esensial dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan Petitum ketiga Penggugat memohon kepada Majelis Hakim supaya menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud jual beli ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Di dalam ilmu hukum perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua pihak (debitur dan kreditur) yang memberi

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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

kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk memberi prestasi;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;

Menimbang bahwa lebih lanjut berdasarkan pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa PPAT membuat akta perbuatan hukum tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yakni:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



Menimbang bahwa bukti P-1 dan bukti T-14 ialah bukti yang sama. Bukti ini merupakan Akta Jual Beli (AJB) antara Radia Nisma Nasution dan anak-anaknya yakni Nurasiah Siregar, Husama Aan, Fauzan, dan Habibullah Pala sebagai penjual dengan Rahmad Ramadan sebagai pembeli. Jual beli ini dilakukan dihadapan Chaidir Tamin Karim, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT pada tanggal 18 Januari 2023. Objek jual beli ialah sebidang tanah hak milik dalam sertifikat Nomor 550 Padang Gelugur yang terletak di Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat sebagaimana dalam bukti P-2, T-1, dan TT-1 yang awalnya atas nama Akhiruddin Siregar namun karena meninggal dunia diwariskan kepada Radia Nisma Nasution, Nurasiah Siregar, Husamah Aan, Fauzan, dan Habibullah Pala pada tanggal 30 Februari 2021;

Menimbang bahwa bukti P-1 dan T-14 tersebut diakui keberadaanya oleh saksi Radia Nisma Nasution sebagai penjual dan dipersidangan mengaku telah menjual kepada Penggugat dengan alasan supaya rumah tersebut tidak beralih kepada orang lain dan tetap menjadi milik keluarga dekat. Penjualan rumah kepada Penggugat dilakukan karena rumah tersebut menjadi agunan di Bank BRI atas pinjaman Akhiruddin Siregar suami saksi Radia Nisma Nasution. Oleh karena kredit tersebut macet dan akan dilakukan lelang oleh pihak BRI dan pihak BRI telah melayangkan surat kepada Radia Nisma Nasution sebagaimana bukti P-5 yang merupakan surat pengosongan agunan kredit tanggal 6 November 2020 yaitu berupa tanah dan bangunan SHM No. 550 (sebelumnya SHM No. 31) An. Akhiruddin Siregar. Namun oleh karena adanya pembicaraan antara saksi Radia Nisma Nasution dengan pihak keluarga supaya rumah tersebut tidak dilelang, maka akhirnya Penggugat sanggup untuk membantu melunasi sebagian hutang Akhiruddin Siregar di BRI yakni sejumlah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan agunan yang ditebus ialah tanah dan bangunan dalam SHM No. 550 A.n Akhiruddin Siregar dan akan dibeli oleh Penggugat. Yang bermohon untuk penebusan sebagian agunan tanah dan bangunan SHM No. 550 tersebut ialah saksi Radia Nisma Nasution sebagaimana tercantum dalam bukti P-4. Sedangkan uang pelunasan sebagian hutang tersebut bersumber dari uang Penggugat. Setelah dilakukan pelunasan di BRI, saksi Radia Nisma Nasution dan Penggugat melakukan jual beli atas rumah agunan SHM No. 550 tersebut. Sehingga berdasarkan keterangan dari saksi Radia Nisma Nasution tersebut maka lebih



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan keberadaan akta jual beli nomor 51/2023 tanggal 18 Januari 2023 sebagaimana bukti P-1 dan T-14;

Menimbang bahwa di persidangan saksi Chaidir T Karim Lubis selaku PPAT dalam penerbitan AJB nomor 51/2023 tanggal 18 Januari 2023 menerangkan bahwa jual beli antara Radia Nisma Nasution beserta anak-anaknya dengan Penggugat dilakukan di kantor saksi. Untuk penentuan harga jual beli diserahkan kepada para pihak, dengan disetujui oleh Dispenda. Saksi mengakui bahwa ia yang mengeluarkan AJB nomor 51/2023 tersebut. Jual beli dilakukan bukan melalui lelang tetapi tanah dan bangunan dijual dibawah tangan atas kesepakatan dan persetujuan dari BRI untuk pelunasan hutang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT-2 diketahui bahwa pada tanggal 29 Agustus 2022 telah ada permohonan blokir Sertifikat Hak Milik Nomo 550 Padang Gelugur dari Ilham Efendi S.H selaku kuasa dari Burhanuddin Siregar, Nurhamida, Rosmawati, Nursaimah, Raudah, Kasman Efendi, dan Raja Hasibuan. Permohonan blokir tersebut telah diterima oleh BPN Kabupaten Pasaman pada tanggal 29 Agustus 2022 sebagaimana dalam bukti T-12. Lalu pada bukti TT-1 pada bagian akhir lembaran tambahan untuk buku tanah No 550 Padang Gelugur Pencatatan Peralihan Hak, Pembebasan Dan Pencatatan Lainnya diketahui bahwa BPN telah mencatat blokir pada tanggal 29 Agustus 2022. Bahwa pada bukti TT-3 yang merupakan putusan Pengadilan Agama Lubuk Sikaping Nomor 284/Pdt.G/2022/PA.Lbs, diketahui bahwa ada gugatan yang didaftarkan pada tanggal 29 Agustus 2022 dan diputus pada tanggal 10 Oktober 2022. Berdasarkan bukti P-1 Jual beli dilakukan pada tanggal 18 Januari 2023. Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita menyebutkan Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir, sehingga berdasarkan bukti-bukti dan ketentuan tersebut masa blokir sertifikat telah berakhir, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Radia Nisma Nasution dan anak-anaknya dengan Penggugat ialah jual beli yang sah;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas jelas bahwa Akta Jual Beli (AJB) nomor 51/2023 merupakan akta otentik yang sah yang artinya memiliki kekuatan pembuktian mengikat, dan apa yang tertulis dalam akta tersebut dipercaya oleh Majelis Hakim, karena tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh Tergugat. Selama pembuktian dilangsungkan, tidak

Halaman 56 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada alat bukti yang bisa menyangkal atau membantah kebenaran dari akta otentik sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-1 dan T-14 tersebut, dengan demikian AJB tersebut merupakan AJB yang sah, oleh karenanya **petitum Ketiga** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Petitum Keempat Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim supaya menyatakan sah secara hukum objek Jual Beli sebidang Tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Tapus Utara Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/ Padang Gelugur atas nama Akhiruddin Siregar merupakan bagian dari bidang tanah yang terdapat dalam tanah seluas 1336 M2, dengan batas-batas sebidang tanah Objek Perkara/Agunan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alm Baharuddin sekarang Rahmat Ramadan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin siregar lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Imelda Marthias No. 19/2001 tanggal 14-3-2001, sekarang ditempati Asmar (Istri Pardamean);
- Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan raya lintas Medan - Padang

Menimbang, bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Syarat-syarat tersebut adalah kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan dipenuhinya seluruh syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa kata sepakat yang dimaksud adalah adanya kesepakatan kehendak. Kedua belah pihak harus ada kesesuaian kehendak tentang apa yang diatur dalam perjanjian yang dibuat tersebut. Dalam ilmu hukum dan berdasarkan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kesepakatan kehendak tersebut dianggap terjadi jika tidak ada unsur paksaan (*dwang*), unsur penipuan (*bedrog*), unsur kesesatan (*dwaling*) dan unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Radia Nisma Nasution yang menerangkan bahwa benar telah menjual sebidang tanah dan

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah yang terletak di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Sumatera Barat dengan batas sepadan ialah di depan berbatas dengan jalan, jika kita menghadap ke jalan sebelah kanan berbatas dengan: rumah Alm Pardamean, sebelah kiri: rumah dari Rahmad Ramadan, sebelah belakang berbatas dengan: Bandar atau parit. Radia Nisma Nasution menjual rumah kepada Pengugat karena rumah tersebut menjadi agunan di BRI dalam pinjaman atas nama Akhiruddin Siregar suami dari Radia Nisma Nasution. Pembayaran angsuran pinjaman tersebut macet dan agunan rumah akan di lelang oleh pihak BRI. Saksi Amelia Mayenti menerangkan bahwa agunan rumah tersebut akan dilelang oleh pihak BRI namun dicoba dicari jalan perdamaian dengan ditanyakan kepada pihak keluarga apakah ada yang bisa membeli agunan tersebut dan uang pembelian tersebut digunakan untuk pelunasan sebagian hutang Akhiruddin Siregar. Lalu Pengugat menyanggupi untuk membeli rumah tersebut dari Radia Nisma dan uang pembelian diserahkan kepada pihak BRI sejumlah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan sebagian hutang An. Akhiruddin Siregar, sehingga pada akhirnya agunan tidak jadi di lelang. Selanjutnya saksi Amelia Mayenti selaku karyawan pada BRI memproses sertifikat untuk dikeluarkan dari Bank, kemudian pihak Radia Nisma Nasution dan Pengugat langsung membuat AJB (Akta Jual Beli) di Notaris Chaidir. Lalu Saksi Chaidir T. Karim S.H., M.Kn menerangkan bahwa memang benar telah dilakukan perjanjian jual beli antara Radia Nisma Nasution bersama dengan anak-anaknya dengan Pengugat. Saksi yang mengeluarkan AJB No. 51/2023 Vide bukti P-1 dan T-14. Sehingga dengan demikian telah terbukti adanya kesepakatan antara Radia Nisma Nasution bersama dengan anak-anaknya untuk menjual tanah dan rumah kepada Pengugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kecakapan adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut, sebagaimana pada Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang (natuurlijk persoon) yang tidak cakap untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: orang yang belum dewasa, mereka yang di bawah pengampuan, dan wanita yang bersuami. Khusus untuk wanita yang bersuami, ketentuan tersebut telah dihapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan). Sehingga ketentuan Pasal

Halaman 58 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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)





1330 tersebut hanya mencakup orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan saja;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 diketahui bahwa yang bertindak sebagai penjual ialah Radia Nisma Nasution lahir pada 21 Mei 1974 sekaligus bertindak sebagai wali terhadap anaknya yang masih dibawah umur bernama Habibullah Pala yang lahir pada tanggal 17 Januari 2020 berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Nomor 18/Pdt.P/2022/PA.Lbs, Nurasiah Siregar lahir pada tanggal 29 November 1994, Husamah Aan lahir pada tanggal 12 Oktober 1996, Fauzan lahir pada tanggal 28 Oktober 1998, berdasarkan tanggal lahir tersebut pihak yang bertindak sebagai penjual telah memenuhi syarat kecakapan yaitu dewasa dan berwenang untuk melakukan tindakan hukum. Lebih lanjut yang bertindak sebagai pembeli ialah Rahmad Ramadan yang lahir pada tanggal 9 Juli 1978 dan telah memenuhi ketentuan dewasa atau cakap dalam melakukan perbuatan hukum, sehingga syarat kecakapan para pihak telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas, dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang disebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, serta diatur juga dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang tersebut tidak perlu pasti, asalkan jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 dan T-14 yang menjadi objek jual beli ialah sebidang tanah dan rumah dalam SHM Nomor 550 Padang Gelugur vide bukti P-2, T-1, dan TT-1. Lalu objek tersebut dipertegas oleh keterangan saksi Radia Nisma Nasution, serta keterangan saksi Amelia yang menerangkan bahwa objek jual beli ialah tanah dan bangunan yang sebelumnya menjadi objek agunan di Bank BRI yang terletak di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Sumatera Barat dengan batas-batas yakni Timur berbatas dengan jalan raya, Selatan berbatas dengan rumah Alm Pardamean, Utara berbatas dengan rumah Rahmad Ramadan (Penggugat), Barat berbatas dengan Bandar atau parit. Lokasi objek dan batas-batas tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim pada persidangan pemeriksaan Setempat pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 Februari 2025, batas-batas tersebut sesuai dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan begitu pula dengan keterangan saksi Radia Nisma Nasution sehingga syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud yang sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak dapat dibuat perjanjian untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, selain itu juga tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lebih lanjut, Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Radia Nisma Nasution alasan rumah tersebut dijual kepada Penggugat karena suami saksi memiliki sisa hutang yang menunggak di Bank BRI kurang lebih sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Saksi sudah menerima surat dari BRI yang menyatakan rumah akan dilelang Vide bukti P-5. Rumah yang menjadi agunan di BRI ialah rumah yang di tengah yaitu rumah tempat tinggal Akhiruddin Siregar dan Saksi bersama dengan anak-anak. Rumah tersebut sudah menjadi bagian suami saksi. Ketika rumah tersebut akan dilelang, pihak BRI memberi saran kepada saksi agar lebih baik menjual rumah tersebut kepada keluarga dari pada nantinya kepada orang lain. Lalu saksi menyampaikannya kepada pihak keluarga dan dimusyawarahkan, pada saat musyawarah hadir Alm Jalaluddin, Penggugat, dan Nursaimah. Tidak ada orang lain yang bersedia melunasi hutang Akhiruddin tersebut selain dari Penggugat. Oleh karena Penggugat sanggup membantu melunasi sebagian hutang Alm. Akhiruddin Siregar maka saksi Radia Nisma Nasution mengajukan permohonan penebusan sebahagian agunan kredit sebagaimana bukti P-4 pada tanggal 25 November 2020, sebahagian agunan kredit tersebut ialah tanah dan bangunan SHM No. 550 (sebelumnya SHM No 31) Tgl 05-02-1997 GS No. 09/2012 tgl 27-01-2012 an. Akhiruddin Siregar terletak di Tapus Utara, Tapus;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 pada halaman 5 Pasal 3 disebutkan bahwa Pihak kedua menyatakan bahwa jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal 15 Desember 2022. Pernyataan yang dimaksud

Halaman 60 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

#### 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)



dijelaskan oleh saksi Radia Nisma Nasution bahwa itu dilakukan secara lisan dan isinya pada dasarnya ialah hanya rumah yang ditengah yang saksi jual kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-7 yang merupakan adendum perjanjian kredit penarikan sebagian agunan tertanggal 30 November 2020 pada halaman 2 alinea kedua dijelaskan pada pokoknya sisa hutang Debitur sejumlah Rp837.140.562,00 (delapan ratus tiga puluh tujuh juta seratus empat puluh ribu lima ratus enam puluh dua rupiah) dan menyetorkan uang sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sehingga sisa hutang sebesar Rp287.140.562,00 (dua ratus delapan puluh tujuh juta seratus empat puluh ribu lima ratus enam puluh dua rupiah). Saksi Radia Nisma Nasution menerangkan bahwa setelah dilakukan pelunasan sebagian hutang di BRI tersebut, saksi langsung melakukan jual beli kepada Penggugat;

Menimbang bahwa saksi Amelia Mayenti di persidangan menerangkan bahwa Pada awalnya, Akhirudin Siregar memiliki kredit macet di BRI Lubuk Sikaping, lalu sudah ada surat dari BRI untuk pengosongan objek, kemudian ada opsi untuk didamaikan dengan kekeluargaan yaitu ditanyakan siapa pihak keluarga yang akan membeli objek tersebut, akhirnya kemudian untuk melunasi hutang di BRI tersebut, Rahmat Ramadan membeli objek perkara dengan harga Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk melunasi sebagian hutang di BRI, sehingga agunan sertifikat tidak jadi di lelang, sumber uang pembayarannya langsung dari Bapak Rahmad Ramadan, selanjutnya saksi Amelia Mayenti memproses sertifikat untuk dikeluarkan dari Bank, kemudian pihak Radianisma dan Rahmad Ramadan langsung membuat AJB (Akta Jual Beli) di Notaris Chaidir, kami pihak BRI hanya sampai di sana saja, kemudian saksi mengantar Radia Nisma Nasution dan Rahmad Ramadan di tempat pak Chaidir. Saat pelunasan sebagian agunan kredit, Radia Nisma Nasution dan Penggugat hadir di BRI. Yang menjadi objek agunan ialah setahu saksi hanya 1 (satu) rumah saja karena dari petugas penilaian juga sudah dilakukan terhadap rumah yang 1 (satu) tersebut, karena sebelahny adalah rumah Pardamaean dan sebelahny rumah pak Burhanudin, saya juga pernah bertanya kepada mendiang pak Akhiruddin, rumahnya yang mana pak, "yang ini" katanya pada saat itu, namun memang kalau bunyi dalam perjanjian kredit tersebut agunannya hanya menyebutkan nomor sertifikat dan tidak menyebutkan rumah. Letak objek perkara yakni di Tapus, Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman. Uang pelunasan sebagian hutang tersebut memang bersumber dari Penggugat namun yang memohon untuk penebusan sebagian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agunan ialah Radia Nisma Nasution, dan saksi melihat atau mengetahui langsung uang berasal dari Penggugat. Bahwa setelah pelunasan agunan tersebut, hari itu juga diantarkan berkasnya untuk di Roya kemudian di proses ke Notaris untuk penerbitan AJB;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Chaidir T Karim Lubis bahwa objek perkara ini sebelumnya merupakan jaminan hutang di Bank BRI, karena kreditnya macet dicarilah pembeli agunan dengan tujuan untuk melunasi hutang nasabahnya. Akhirnya Penggugat yang bersedia membeli dengan melunasi hutang nasabah dan selanjutnya dilakukan proses jual beli oleh Radia Nisma beserta ahli waris dengan Penggugat di kantor saksi;

Menimbang bahwa jika diteliti dalam bukti P-2, dan T-1 berupa sertifikat nomor 550 Padang Gelugur terlihat dalam gambar tersebut ada 3 (tiga) bangunan yang berdiri di sana. Begitu pula ketika pemeriksaan setempat Majelis Hakim mendapati bahwa dalam SHM No 550 Padang Gelugur tersebut ada 3 (tiga) bangunan rumah. Tapi yang menjadi objek gugatan Pengugat ialah hanya 1 (satu) unit rumah yang terletak di tengah-tengah. Berdasarkan keterangan saksi Radia Nisma Nasution yang menjadi agunan di BRI ialah rumah yang berada tengah, saksi dapat memastikan itu karena saksi ikut ke BRI dan bertandatangan diperjanjian kredit. Saksi Amelia Mayenti juga menerangkan bahwa pihak BRI memang mengetahui bahwa yang menjadi agunan tersebut hanya rumah yang berada ditengah;

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat diketahui bahwa yang menjadi objek perkara ialah rumah yang berada di tengah-tengah sebagaimana juga diterangkan oleh saksi Radia Nisma Nasution dan Amelia Mayenti, dan setelah diukur oleh pihak BPN luasnya ialah 603 M<sup>2</sup>. Dari hasil pemeriksaan setempat diketahui batas-batas objek perkara yakni Utara berbatas dengan tanah dan bangunan Rahmad Ramadan (Penggugat), Selatan berbatas dengan tanah dan bangunan Pardamean, Timur berbatas dengan Jalan Raya, dan Barat berbatas dengan bandar air;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai bahwa objek jual beli tersebut bukan hal yang bertentangan dengan hukum karena nyatanya yang bertindak sebagai Penjual ialah orang yang berhak yakni Radia Nisma Nasution dan anak-anaknya selaku ahli waris Alm Akhiruddin Siregar sebagaimana dalam catatan peralihan hak pada bukti P-2 dan TT-1. Oleh karena itu syarat sebab yang halal telah terpenuhi. Dengan demikian objek jual beli tersebut sah secara hukum;

Halaman 62 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena seluruh syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi, maka objek jual beli sah. Oleh karenanya **petitum Keempat** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan namun Majelis Hakim akan menambahkan beberapa kata yang tidak mengubah makna agar tidak menimbulkan multitafsir;

Menimbang bahwa oleh karena Petitum Ketiga dan Keempat telah dikabulkan maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa dalam jual beli antara Radia Nisma Nasution beserta anak-anak dengan Penggugat atas sebidang tanah beserta rumah sebagaimana dalam sertifikat hak milik nomor 550 Padang Gelugur dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yaitu Chaidir T. Karim, S.H., M.Kn. Untuk menentukan harga jual beli objek jual beli berdasarkan kesepakatan para pihak, yakni Penggugat dan Radia Nisma Nasution beserta anak-anaknya, maka sudah sepatutnya harga tersebut dianggap sebagai harga yang layak. Karena jika tidak layak, maka akan timbul keberatan dari salah satu pihak baik pembeli maupun penjual dan mengakibatkan tidak ada kesepakatan sehingga tidak mau membubuhkan tanda tangannya. Nyatanya para pihak telah membubuhkan tanda tangan mereka pada akta jual beli dimaksud;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, ternyata telah terbukti bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dengan demikian **Petitum Kedua** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum kelima Penggugat yang memohon agar menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maupun siapapun juga menghalang-halangi proses administrasi peralihan hak pada BPN / ATR Kabupaten Pasaman, persekongkolan, atau hal apapun juga, hal-hal yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas objek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

Halaman 63 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs

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





Menimbang, bahwa pada awalnya pengertian perbuatan yang melanggar hukum adalah perbuatan yang melanggar peraturan tertulis saja. Namun, berdasarkan yurisprudensi yang berlaku di Indonesia, pengertian tersebut diperluas, bukan saja melanggar peraturan tertulis semata, misalnya peraturan perundang-undangan, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa salah satu bentuk hak subjektif adalah hak seseorang, untuk memiliki harta benda. Bila seseorang mempunyai hak milik, maka ia dapat bertindak penuh atas harta benda yang dimilikinya tanpa ada gangguan dari orang lain atau pihak lain. Sedangkan orang lain jika hendak melakukan perbuatan tertentu yang berkaitan dengan benda tersebut, maka harus seizin dari pemiliknya. Hal ini sebagaimana diuraikan oleh L. J. Van Apeldoorn dalam bukunya yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum, yang diterbitkan oleh PT Pradnya Paramita, Jakarta, tahun 1993, tepatnya pada halaman 199-208;

Menimbang bahwa diketahui pada saat pemeriksaan setempat, objek perkara ditempati oleh Tergugat III dan Tergugat IV. Saksi Radia Nisma Nasution juga menjelaskan bahwa tidak tahu apa alasan Tergugat III tinggal di objek perkara karena ketika saksi mengosongkan rumah, kunci rumah langsung saksi serahkan kepada Penggugat. Saksi Tiasari Hutabarat menerangkan bahwa Tergugat III tinggal di objek perkara karena sedang dalam keadaan sakit dan siapa tahu mendapatkan kesembuhan. Saksi Partomuan Hasibuan juga menerangkan bahwa yang tinggal di objek perkara saat ini ialah Tergugat III dan Tergugat IV. Sehingga berdasarkan fakta tersebut Tergugat III dan IV telah menguasai objek perkara dengan cara tinggal di objek perkara tanpa seizin Penggugat selaku pembeli yang telah memiliki hak atas objek perkara tersebut;

Menimbang bahwa bukti P-8 merupakan bukti yang sama dengan lampiran bukti TT-4, bukti ini menerangkan bahwa adanya permohonan pemblokiran sertifikat Nomor: 550 yang beralamat di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Kel/Desa Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman pada tanggal 27 September 2023 oleh Ilham Efendi, S.H., selaku Kuasa dari Nursaimah Cs. Kepada kantor Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sumatera Barat. Saksi Chaidir T Karim Lubis juga menerangkan bahwa pernah mendengar dari BPN bahwa sertifikat tersebut tidak dapat dilanjutkan prosesnya karena ada pemblokiran. Bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya



mengakui tidak melanjutkan proses balik nama sertifikat No 550 Padang Gelugur tersebut karena telah adanya permohonan blokir dari pihak Para Tergugat. Pada bukti T-13 yang merupakan surat pemberitahuan dari BPN Kabupaten Pasaman kepada LBH Pasaman pada tanggal 25 Oktober 2023, bahwa atas surat dari LBH Pasaman tersebut BPN Pasaman telah melakukan blokir dalam aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di atas telah terbukti adanya perbuatan melanggar hukum yakni perbuatan Tergugat III dan IV yang menempati objek perkara tanpa seizin Penggugat selaku orang yang berhak karena telah membeli objek perkara berdasarkan AJB yang sah. Terbukti pula telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan memblokir sertifikat sehingga pada Akhirnya Penggugat tidak dapat memproses balik nama sertifikat No 550 Padang Gelugur di kantor BPN Pasaman;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka menurut Majelis Hakim **Petitem kelima** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Petitem Keenam Penggugat yang memohon agar menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (BPN/ATR Pasaman) untuk melanjutkan proses penerbitan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/Nagari padang Gelugur ke atas nama Penggugat (Rahmad Ramadan) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis;

Menimbang bahwa oleh karena telah dikabulkannya petitem Kedua, Ketiga, dan Keempat Penggugat, serta adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat melanjutkan proses peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/Nagari padang Gelugur ke atas nama Penggugat (Rahmad Ramadan). Oleh karenanya **Petitem keenam** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan namun Majelis Hakim akan menambah kata yang tidak mengubah makna supaya memperjelas objek perkara sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan petitem kedua di atas supaya tidak menimbulkan multitafsir;



Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Petitem ketujuh Penggugat yang memohon agar menghukum Para Tergugat atau siapapun juga untuk tidak menempati ataupun menguasai rumah objek jual beli, mengosongkan atau menyerahkan objek jual beli, tidak menghalang-halangi, maupun melakukan hal apapun juga diatas objek jual beli, dan tanpa dibebani hak siapapun juga diatasnya kepada Penggugat, jika ingkar apabila hal tersebut tidak dilakukan, Pengadilan akan melakukan Eksekusi dan jika diperlukan menggunakan bantuan alat Negara seperti Polisi, Pamong Praja dan atau TNI;

Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat merupakan orang yang berhak atas objek perkara dan tidak ada orang lain selain Penggugat maka sudah sepatutnya Para Tergugat tidak menempati objek perkara dan wajib menyerahkan kepada Penggugat. Apabila tidak dilaksanakan secara sukarela maka berdasarkan aturan hukum yang berlaku dapat dilakukannya Eksekusi oleh Pengadilan Negeri dengan tatacara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian **petitem ketujuh** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitem kedelapan Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan segala bentuk surat menyurat apapun, dokumen apapun yang diterbitkan ataupun yang timbul diatas Objek perkara baik yang dilakukan oleh para Tergugat atau orang lain adalah tidak Sah dan tidak Berkekuatan Hukum (Lumpuh) atau cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah objek perkara adalah hak milik dari Penggugat berdasarkan jual beli yang sah, maka sudah tentu jika terdapat surat, dokumen atau hal apapun yang muncul tanpa seizin atau persetujuan dari Penggugat atas objek perkara adalah cacat hukum dan dengan sendirinya tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian **petitem kedelapan** Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa petitem kesembilan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim memerintahkan dan menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat dengan kerugian Materiil dan Moril sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap kerugian Materil maupun moril yang yang dimaksud oleh Penggugat ternyata di persidangan tidak disertai bukti-bukti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang cukup untuk menentukan kerugian materil maupun moril yang dimaksud, dan tidak pula didukung oleh keterangan yang rinci dari saksi-saksi, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1057K/Sip/1973 dan No. 371K/Sip/1973, menyebutkan petitum ganti rugi uang wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci adanya kerugian materil yang dideritanya tersebut dan tidak boleh hanya perkiraan saja. Apabila tidak ada Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi tersebut. Oleh karenanya **petitum kesembilan** Penggugat tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum kesepuluh Penggugat yang memohon agar Menghukum para Tergugat untuk membayar denda atau uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dibebani kepada para Tergugat untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini;

Menimbang bahwa perihal uang paksa (*dwangsom*) kepada para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Lembaga Uang Paksa (*dwangsom*) dapat di terapkan dalam suatu tuntutan/putusan yang mengandung dictum penghukuman untuk menyerahkan atau mengosongkan objek, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat dijalankan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi vide Pasal 611 a ayat (1) B.Rv), dan disamping itu *dwangsom* pada hakekatnya adalah merupakan hukuman pengganti atas keingkaran mengosongkan ataupun menyerahkan barang obyek eksekusi riil, hal ini berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Februari 1973 No. 791 K /Sip/1972. Bahwa oleh karena dalam petitum ketujuh Penggugat ada perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh Para Tergugat yaitu untuk mengosongkan atau menyerahkan objek jual beli kepada Penggugat telah dikabulkan, oleh karena itu wajar apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat namun untuk jumlahnya Majelis Hakim tetapkan yang sepatutnya ialah sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap apabila para Tergugat lalai dan atau tidak melaksanakan seluruh amar putusan dalam perkara ini. Dengan demikian **petitum kesepuluh** Penggugat ini beralasan dan patut untuk dikabulkan;



Menimbang selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum kesebelas Penggugat yang memohon agar menyatakan bahwa dalam pokok perkara ini dapat dijalankan segera dan serta merta terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, untuk menjatuhkan putusan serta merta tersebut, harus ada jaminan terlebih dahulu dari pihak yang nilainya sama dengan nilai barang/objek yang disengketakan, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama. Bahwa dalam perkara ini, Penggugat sebagai pihak yang memohon putusan serta merta, tidak pernah memberikan atau mengajukan jaminan tersebut selama persidangan. Oleh karenanya, **petitum kesebelas** tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa petitum ketiga belas yang memohon agar menghukum para Tergugat dan pihak Turut Tergugat ataupun siapa saja untuk patuh dan tunduk terhadap putusan Pengadilan ini. Terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pada pokoknya putusan pengadilan adalah bersifat individual, yang artinya bahwa putusan tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang berperkara saja dan tidak untuk orang-orang di luar itu. Namun, sudah sewajarnya putusan tersebut wajib dihormati oleh pihak lain atau pihak ketiga sepanjang pihak tersebut berkaitan dengan perkara. Oleh karenanya, **petitum ketiga belas** ini adalah beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan namun Majelis Hakim akan menambah kata yang tidak mengubah makna supaya tidak multitafsir;

Menimbang bahwa oleh karena beberapa petitum Penggugat telah dikabulkan dan ada pula petitum yang ditolak, maka Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian serta menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang bahwa oleh karena dalam Jawabannya Para Tergugat telah mengajukan gugatan balik atau Rekonvensi, sehingga yang semula ialah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi dan sebaliknya Para Tergugat Konvensi menjadi Para Penguat Rekonvensi. Oleh karena itu untuk memudahkan penyebutan maka selanjutnya Tergugat akan disebut sebagai Penguat Rekonvensi dan Penguat akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa gugatan Penguat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa tidak sah atau cacat hukum atas terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 51/2023, tgl 18 Februari 2023, oleh PPAT Chadir T. Karim, SH.MKn., karena telah terjadinya penyerobotan objek tanah dan bangunan permanen seluruhnya SHM No. 417/Nagari Padang gelugur. Bahwa SHM No. 31/Desa Padang Gelugur atas nama Tialun Haji Aminah dan berubah dengan AKTA HIBAH SHM No. 550/Padang gelugur, atas nama Akhiruddin adalah harta milik bersama peninggalan orang tua Para Tergugat dan Penguat yang belum pernah dibagi secara fara'id. Bahwa Akta Hibah No. 354/2003 yang diterbitkan oleh PPAT Rutim Afandi SH. Alamat Jl. Ratulangi No. 3 Lubuk Sikaping, Kab. Pasaman cacat hukum;

Menimbang bahwa setelah mencermati uraian gugatan Penguat Rekonvensi dimana pada uraian gugatannya ada dalil mengenai warisan yang belum dibagi secara fara'id dan ada pula dalil hibah yang tidak sah. Kemudian Penguat Rekonvensi juga mendalilkan tidak sahnya Akta Jual Beli Nomor 51/2023, dan ada pula mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi terkait dengan tanah dan bangunan permanen SHM No. 417/Nagari Padang gelugur;

Menimbang bahwa dalil mengenai warisan yang belum dibagi secara fara'idh dan hibah maka berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menyebutkan bahwa Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

a. Perkawinan;

Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



- b. waris;
- c. wasiat;
- d. hibah;
- e. wakaf;
- f. zakat;
- g. infaq;
- h. shadaqah; dan
- i. ekonomi syari'ah.

Berdasarkan identitas Para Pihak sebagaimana disebutkan dalam gugatan dan fakta di persidangan diketahui bahwa Para Pihak seluruhnya bergama Islam, sehingga dalil ini merupakan dalil yang keliru diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi seharusnya ke Peradilan Agama. Ini artinya sebagian dalil gugatan Penggugat Rekonvensi merupakan kewenangan Pengadilan Agama secara absolut. Selanjutnya dalil-dalil yang lain Penggugat Rekonvensi berbicara mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi dan mengenai sah secara hukum objek tanah dan bangunan permanen SHM No. 417/Nagari Padang gelugur;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah mengajukan materi gugatan yang melibatkan dua yuridiksi Peradilan yang berbeda yakni sebagian menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Agama dan sebagian lainnya merupakan kewenangan mutlak Pengadilan Negeri maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak jelas atau mengandung cacat formil, sehingga oleh karenanya Gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, sebagaimana ditentukan Pasal 192 ayat (1) RBg disebutkan bahwa pihak yang dinyatakan kalah dalam putusan pengadilan akan dihukum untuk membayar biaya perkara. Bahwa dalam perkara ini gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan, sedangkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/ParaTergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, yang berarti Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Reglemen Hukum di Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg), Reglemen Acara Perdata (Rv) Yurisprudensi, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi:

- Menyatakan seluruh eksepsi Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis;
4. Menyatakan sah secara hukum objek Jual Beli sebidang Tanah beserta bangunan rumah diatasnya yang terletak di Tapus Utara, Jorong Sentosa, Nagari Padang Gelugur, Kecamatan Padang Gelugur, Kabupaten Pasaman, Provinsi Sumatera Barat, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/ Padang Gelugur atas nama Akhiruddin Siregar. Tanah dan bangunan tersebut luasnya 603 M<sup>2</sup> merupakan bagian dari bidang tanah yang terdapat dalam tanah seluas 1336 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas tanah Objek Perkara sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alm Baharuddin sekarang Rahmat Ramadan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dahulunya dengan Burhanuddin siregar lalu beralih hak tanah ke Pardamean Siregar berdasarkan Akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Imelda Marthias No. 19/2001 tanggal 14-3-2001, sekarang ditempati Asmar (Istri Pardamean);
  - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar air;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan raya lintas Medan – Padang
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maupun siapapun juga menghalang-halangi proses adminitrasi peralihan hak pada BPN / ATR Kabupaten Pasaman, persekongkolan, atau hal apapun juga, hal-hal yang bertentangan dengan paraturan perundang-undangan yang berlaku diatas objek perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);

Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (BPN/ATR Pasaman) untuk melanjutkan proses penerbitan peralihan hak atau balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 550/Nagari padang Gelugur ke atas nama Penggugat (Rahmad Ramadan) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 51/2023 pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Chaidir T Karim Lubis sebatas objek perkara sebagaimana disebutkan dalam amar putusan angka 4 (empat);
7. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga untuk tidak menempati ataupun menguasai rumah objek jual beli, mengosongkan atau menyerahkan objek jual beli, tidak menghalang-halangi, maupun melakukan hal apapun juga diatas objek jual beli, dan tanpa dibebani hak siapapun juga diatasnya kepada Penggugat, jika ingkar apabila hal tersebut tidak dilakukan, Pengadilan akan melakukan Eksekusi dan jika diperlukan menggunakan bantuan alat Negara seperti Polisi, Pamong Praja dan atau TNI;
8. Menyatakan segala bentuk surat menyurat apapun, dokumen apapun yang diterbitkan ataupun yang timbul diatas Objek perkara baik yang dilakukan oleh para Tergugat atau orang lain adalah tidak sah dan tidak berkekuatan Hukum (Lumpuh) atau cacat hukum;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar denda atau uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang dibebani kepada para Tergugat untuk setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat dan pihak Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan Pengadilan ini ataupun siapa saja untuk menghormati putusan ini;
11. Menolak gugatan Penggugat Konvensi unutm selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp1.420.500,00 (satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Sikaping, pada hari Senin tanggal 5 Mei 2025 oleh

Halaman 72 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Nalfrijhon, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Morando Audia Hasonangan Simbolon, S.H dan Syukur Tatema Gea, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara daring pada hari Rabu tanggal 14 Mei 2025 melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Kurniati, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morando Audia H. Simbolon, S.H

Nalfrijhon, S.H., M.H.

Syukur Tatema Gea, S.H

Panitera Pengganti,

Kurniati, S.H.

## Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK/Biaya proses	:	Rp75.000,00;
3. Penggandaan berkas	:	Rp17.500,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp60.000,00;
5. Panggilan	:	Rp196.000,00;
6. Biaya Sumpah	:	Rp50.000,00;
7. PNBP Pendaftaran Surat Kuasa	:	Rp40.000,00;
8. Pemeriksaan setempat	:	Rp922.000,00;
9. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp10.000,00;
10.Redaksi	:	Rp10.000,00;
11.Materai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.420.500,00;

(satu juta empat ratus dua puluh ribu lima ratus rupiah)

Halaman 73 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 16/Pdt.G/2024/PN Lbs