



PUTUSAN

Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pematang Siantar yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JAULIN SIMANJUNTAK, beralamat di Dusun Lembah Santur Desa Santur, Kecamatan Barangin, Kota Sawahlunto, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ELJONES SIMANJUNTAK, S.H dan kawan-kawan**, masing-masing merupakan Advokat dari **Kantor Hukum Eljones S. SH & Partners**, yang beralamat di Jln. Medan Km 4,5 Komplek SMBC Nomor 88, Kelurahan Nagapita, Kecamatan Siantar Martoba, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara/email : **simanjuntakeljones@gmail.com**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 213/SKK/Adv/I/2024 tanggal 15 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

LAWAN:

1. **HELDIANITA SINAGA**, beralamat: Jalan Mangga Nomor 96, RT 001 RW 003, Kelurahan Parhorasan Nauli, Kecamatan Siantar Marihat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TUMPAL SINAGA, S.H dan kawan-kawan Advokat-Penasihat Hukum**, beralamat Jl. Nenas No. 21 Kota Pematangsiantar/email: **tumpalsinaga20@gmail.com** berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2024 sebagai **TERGUGAT I**;
2. **ROBINSON SIMANJUNTAK**; beralamat: Jalan Lapangan Tembak Komp. Gereja, Kelurahan Setia Negara, Kecamatan Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara/email: **robinson1962@gmail.com**, sebagai **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **RACHMANSYAH PURBA, SH., M.Kn** dalam hal ini sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jl. Jawa No. 5, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, Kode Pos 21111 dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ZAKARIA TAMBUNAN, S.H** Advokat, Penasihat Hukum & Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM "ZAT & ASSOCIATES", Advocates, Counsellors At Law, Legal Consultant, Para Legal berkedudukan dan berkantor di Jalan Sadum Pondok Indah Nomor 08, Kelurahan Bantan, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar/email zake_law@yahoo.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2024 sebagai **TERGUGAT III**;

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA cq. ATR/BPN PROVINSI SUMATERA UTARA cq. ATR/BPN KOTA PEMATANGSIANTAR**, berkedudukan di Jalan Dahlia Nomor 8, Kelurahan Simarito, Kecamatan Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara, Kode Pos 21111/email: leoman5793@gmail.com dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MARULI H. NAINGGOLAN, S.H., M.M** dan kawan-kawan atas nama **Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3/SKU-12.72.MP.02.01/II/2024 tanggal 06 Februari 2024 sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang

Halaman 2 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

Siantar pada tanggal 31 Januari 2024 dengan Nomor Register 10/Pdt.G/2024/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Pemilik sah sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima ribu meter persegi), berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Lapangan Tembak, Kelurahan Bah Kapul (dahulu) sekarang Kelurahan **Setia Negara**, Kecamatan Siantar Martoba (dahulu) sekarang Kecamatan **Sitalasari**, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana disebut dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak** (PENGGUGAT) yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar / **ATR/BPN Kota Pematangsiantar** (TURUT TERGUGAT) tertanggal 02 Oktober 2014 yang mana perolehannya berdasarkan Akta Jual Beli No. 272/2014 tertanggal 10 Juli 2014 dari Yunirman Manurung, Donny Dermawan Manurung, Freddie Fransiscus Manurung sebagai Para Penjual;

2. Bahwa adapun batas-batas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor: 1216 adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan Lapangan Tembak
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Milik Jurung Purba

Selanjutnya disebut sebagai objek perkara dalam gugatan *a quo*

3. Bahwa fakta sejak tahun 2014 (pasca jual beli 10 Juli 2014), PENGGUGAT lah yang menguasai dan mengusahai objek tanah sebagaimana dimaksud pada SHM Nomor: 1216 tersebut hingga sekarang secara terus menerus, dan lebih lanjut PENGGUGAT bermaksud melakukan pemanfaatan objek tanah tersebut guna dijadikan/dibuat **Perumahan/Kavlingan dengan Nama Kavlingan Siap Bangun (KSB)** dengan tujuan untuk diperjualbelikan;

4. Bahwa oleh karena PENGGUGAT berdomisili di Kota Sawahlunto Provinsi Sumatera Barat maka demi kelancaran proses dengan tujuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 diatas (pelaksanaan pembangunan perumahan,

Halaman 3 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengurusan Ijin Membangun Bangunan (IMB), pemecahan SHM Nomor 1216 bagi yang sudah memesan, pemasangan instalasi air (PDAM), pemasangan instalasi listrik dan berbagai perbuatan atau tindakan lainnya guna tercapai tujuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 diatas, maka PENGUGAT memberikan kuasa kepada TERGUGAT II (Robinson Simanjuntak) sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa Nomor: 88 tanggal 24 September 2014 yang diperbuat oleh Notaris Nelsi Sinaga, SH yang berkantor di Jl. Diponegoro Nomor: 11, Lantai II, Kota Pematangsiantar;

5. Bahwa dengan adanya surat kuasa tersebut, maka TERGUGAT II telah melaksanakan sebagian proses untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas, yakni:

a) Melakukan perbuatan hukum berupa pengurusan IMB atas nama PENGUGAT (diatas SHM Nomor: 1216), sebagaimana dimaksud pada surat **IMB Nomor: 648/107/IMB/BPPT/III/2015 tertanggal 06 Maret 2015;**

b) **Pasca terbitnya IMB (untuk 17 unit rumah dengan berbagai Type), TERGUGAT II telah melaksanakan Pembangunan unit rumah, sejumlah 4 (empat) unit dengan berbagai Type;**

c) Melakukan penerimaan panjar atas berbagai kavlingan yang dipesan maupun yang telah dibangun yakni atas nama:

- 1) Maria Erlinda Silalahi (Kavlingan Nomor: 1 dan 2);
- 2) Wanden Purba (Kavlingan Nomor: 3);
- 3) Gabriel Purba (Kavlingan Nomor: 4);
- 4) Chyntia Adelina Sianturi (Kavlingan Nomor: 5);
- 5) Melisa Rostiana Simanjuntak (Kavlingan Nomor: 7); dan
- 6) Rospita Saragih (Kavlingan Nomor: 17);

6. Bahwa oleh karena TERGUGAT II (Robinson Simanjuntak) sudah menerima kuasa dari PENGUGAT, dan untuk kelancaran proses administrasi pembangunan perumahan milik PENGUGAT, maka PENGUGAT juga telah menyerahkan dokumen asli SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak

Halaman 4 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PENGGUGAT) kepada TERGUGAT II pasca penandatanganan surat kuasa yaitu pada bulan september 2014;

7. Bahwa ditengah proses pengurusan administrasi dan pembangunan kavlingan, tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT, SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak tersebut digadaikan/diagunkan/dijaminkan TERGUGAT II (Robinson Simanjuntak) kepada TERGUGAT I (Heldianita Sinaga), dengan dalil TERGUGAT II meminjam uang sebesar Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*) kepada TERGUGAT I dan suaminya (Alm. TOLOPAN SILALAH), yang mana uang tersebut, berdasarkan keterangan lisan TERGGUGAT II kepada PENGGUGAT, digunakan TERGUGAT II bukan untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan perumahan, akan tetapi uang tersebut digunakan TERGUGAT II untuk kepentingan pribadinya yang mendesak;

8. Peminjaman uang (yang tanpa sepengetahuan dan ijin dari PENGGUGAT), SHM Nomor: 1216 dijaminkan/diagunkan oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I dengan Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 tertanggal 25-10-2016 yang mana Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dengan akta oleh TERGUGAT III (RACHMANSYAH PURBA, SH., M.Kn). berdasarkan keterangan lisan dari TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, TERGUGAT II tidak membaca seluruh isi akta Pengikatan Jual Beli, dan juga tidak ada menerima fotocopi dari akta tersebut;

9. Bahwa berdasarkan keterangan lisan dari TERGUGAT II, jumlah uang yang dipinjam TERGUGAT II dari TERGUGAT I, adalah sejumlah Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*), akan tetapi pada pasal 2 dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 yang dibuat TERGUGAT III ditemukan fakta hukum berupa redaksional sebagai berikut:

----- Pasal 2 -----

- Harga jual beli tanah tersebut para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 70.000.000,- (*Tujuh puluh juta rupiah*);
- Dan telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah akta ini ditandatangani dan pihak pertama mengakui telah menerima jumlah uang tersebut dengan cukup dan lunas serta untuk penerimaan uang

Halaman 5 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah.

10. Bahwa pada tahun 2019 PENGUGAT melalui timnya (Timbul Gunawan Simangunsong dkk) mengetahui pasti berupa fakta hukum bahwa TERGUGAT II (Robinson Simanjuntak) telah menjaminkan/mengagunkan SHM Nomor: 1216 milik PENGUGAT (Jaulin Simanjuntak) kepada TERGUGAT I (Heldianita Sinaga), yang berdasarkan informasi Timbul Gunawan Simangunsong dkk, pada saat pertemuan (dirumah TERGUGAT I), TERGUGAT I membenarkan bahwa SHM no 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak berada penguasaannya karena masih adanya sisa utang dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I (yang dibayarkan baru berjumlah Rp. 25.000.000,-{dua puluh lima juta rupiah});

11. Bahwa terhadap fakta hukum sebagaimana dimaksud pada angka 10 diatas, PENGUGAT juga sudah berusaha untuk menyelesaikan (membayar lunas utang TERGUGAT II kepada TERGUGAT I). Fakta hukumnya terhadap niat dan upaya dari PENGUGAT, TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) diduga terkesan tidak perduli. Selain itu TERGUGAT I juga wajar diduga telah memanfaatkan situasi/keadaan yang terkesan pemerasan. Hal ini ditegaskan karena fakta hukumnya, TERGUGAT I meminta jumlah pembayaran yang tidak wajar/patut (yakni sejumlah Rp. 150.000.000,- {seratus lima puluh juta rupiah}), yang notabene tidak sesuai dengan jumlah uang yang harus dibayarkan sebagaimana dimaksud pada pasal 2 akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 76. Dengan adanya fakta hukum tersebut, maka PENGUGAT tidak jadi menyelesaikan pembayaran utang TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, karena PENGUGAT sebagai orang yang berhak atas SHM Nomor: 1216 dan tidak pernah memberi ijin serta mengetahui sebelumnya terkait perjanjian jual beli tersebut, merasa diperas;

12. Bahwa oleh karena tidak terjadi kesepakatan penyelesaian utang TERGUGAT II, pasca Tolopan Silalahi (suami TERGUGAT I) meninggal dunia, fakta hukumnya TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) telah mengajukan pengurusan pergantian Nomor SHM dari SHM Nomor: 1216 atas nama

Halaman 6 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama TERGUGAT I (yang telah diubah oleh TURUT TERGUGAT), yang wajar diduga merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan perlu dipertanyakan apa yang menjadi dasar hukumnya serta legal standingnya;

13. Bahwa dengan fakta hukum diagunkannya SHM Nomor: 1216 atas nama PENGGUGAT oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, yang nota bene tidak diketahui dan tidak pernah diberi ijin oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II, merupakan perbuatan yang wajar diduga sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak patut dan menimbulkan kerugian Materiil dan Immateriil bagi PENGGUGAT;

14. Bahwa terhadap fakta hukum adanya perubahan nomor SHM Nomor: 1216 atas nama PENGGUGAT menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama TERGUGAT I wajar diduga bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT III, dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (karena merupakan tidak patut, tidak menerapkan kehati-hatian dan menimbulkan kerugian Materiil maupun Immateriil bagi PENGGUGAT). Bahwa adapun berbagai hal yang tidak patut terkait perubahan SHM Nomor: 1216 menjadi SHM Nomor: 6704, adalah sebagai berikut:

a) Mengenai Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 yang ditandatangani antara TERGUGAT II (Robinson Simanjuntak) sebagai Pihak Pertama, berdasarkan kuasa nomor: 88 dan TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) sebagai Pihak kedua dengan harga Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) adalah harga yang tidak pantas karena pada saat diperbuat PJB, diatas objek tanah sudah berdiri rumah permanen sebanyak 4 unit dan faktanya Tergugat II juga tidak ada menerima sejumlah uang tersebut, melainkan hanya Rp. 35. 000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan faktanya TERGUGAT II sudah mencicil sebagian hutangnya kepada TERGUGAT I yaitu sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

b) Bahwa SHM 1216 atas nama PENGGUGAT beralih atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat dengan akta

Halaman 7 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III (Pejabat Pembuat Akta Tanah Rachmansyah Purba, SH, Mkn) dan didalam AJB Nomor: 61/2021, PENGGUGAT tidak pernah hadir, TERGUGAT II juga tidak hadir serta tentunya **sangat tidak patut TERGUGAT I bertindak atau berbuat hukum sebagai Pihak Penjual sekaligus sebagai Pihak Pembeli;**

c) Bahwa di dalam AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 harga objek tanah menjadi Rp. 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah), nilai jual objek tanah tersebut tidak diketahui siapa yang mengajukan dan siapa yang menentukan besarnya, lebih lanjut melihat redaksi dari AJB nya TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) sebagai Pembeli yang menyerahkan uang 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah) dan TERGUGAT I pula yang menerima uang sebesar 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah), dengan perkataan lain **TERGUGAT I sebagai PENJUAL dan sekaligus sebagai PEMBELI**, sehingga wajar diduga terjadi transaksi fiktif maupun keadaan palsu;

d) Bahwa dalam AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 dasar pembuatannya berdasarkan PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 yang berdasarkan pasal 2 nilai objek tanah harganya adalah Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), fakta hukumnya yang diterima TERGUGAT II dari TERGUGAT I adalah uang sejumlah Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), akan tetapi fakta hukumnya pada AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 malah ditemukan angka sejumlah Rp. 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah), yang dibayarkan TERGUGAT I sebagai Pembeli kepada dirinya sendiri yang juga merupakan Pihak Penjual;

e) Bahwa pada AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 objek perjanjiannya adalah SHM Nomor: 6704 (sebagaimana surat ukur tanggal 10 Mei 2021 Nomor: 1140/2021 seluas 3.655 m²), akan tetapi pada PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016, objek nya adalah SHM: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (PENGUGAT), yang sama sekali

Halaman 8 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



PENGGUGAT tidak pernah mengetahui dan menyetujui/memberikan ijin terkait adanya PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 yang dibuat oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan menggunakan akta yang dibuat oleh TERGUGAT III. Dengan demikian maka wajar diduga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang menimbulkan kerugian Materiil maupun Immateriil bagi PENGGUGAT;

f) Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1457 KUHPerdara Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPerdara tersebut, merupakan fakta hukum bahwa PENGGUGAT tidak pernah mengikatkan dirinya kepada TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) untuk menyerahkan/mengalihkan SHM Nomor: 1216 yang merupakan miliknya. Selain itu juga dengan tidak ada mengikatkan diri maka tentunya PENGGUGAT tidak pernah menerima sejumlah uang dari TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) sebagaimana dimaksud dalam AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 yakni sejumlah Rp. 1.441.000.000,- (*satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah*).

g) Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", lebih lanjut Perbuatan Melawan Hukum telah diperluas dalam arti bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya Perbuatan yang melanggar Undang-undang dan menimbulkan kerugian bagi orang lain, akan tetapi juga termasuk yang tidak menerapkan kehati-hatian, dan juga bertentangan dengan kepatutan. Bahwa penggantian SHM Nomor: 1216 atas nama PENGGUGAT (Jaulin Simanjuntak) yang berganti menjadi Nomor: SHM 6704 atas nama TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) oleh TURUT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT (ATR/BPN Pematangsiantar) merupakan Perbuatan yang tidak menerapkan ketidakhati-hatian. Selain itu juga merupakan Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, karena perubahan Nomor: SHM tersebut tidak pernah dimohonkan oleh PENGGUGAT dan juga tanpa sepengetahuan PENGGUGAT.

15. Bahwa pasca bergantinya SHM Nomor: 1216 menjadi SHM Nomor: 6704, TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) sudah mengklaim objek tanah sengketa tersebut dengan cara memasang plank di atas tanah yang berisikan kata-kata **"TANAH INI MILIK H. SINAGA"**, pada tahun 2021 yang faktanya diatas objek tanah sudah berdiri bangunan yang dibangun oleh PENGGUGAT atas pesanan kavlingan yang diterima PENGGUGAT (yang sudah terbangun jauh waktu sebelum SHM Nomor: 1216 berganti menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama TERGUGAT I). Perbuatan TERGUGAT I wajar diduga merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena Perbuatan tersebut telah mengakibatkan berkurangnya kepercayaan para konsumen yang telah memberi panjar unit rumah kepada PENGGUGAT melalui TERGUGAT II (yang belum disetor TERGUGAT II) sehingga sebab perbuatan tersebut mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT, yakni dengan fakta hukum tidak adanya lagi konsumen baru yang membeli rumah;

16. Bahwa **TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) juga telah pernah menggugat TERGUGAT II (Robinson Simanjuntak) dan para konsumen maupun famili konsumen. Hal ini ditegaskan dengan adanya Register Nomor: 122/Pdt.G/2022/PN Pms yang pada tanggal 07 Juni 2023 yang lalu telah diputus Majelis Hakim dengan amar putusan menyatakan Gugatan Tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan Pertimbangan Hukum "Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi tersebut serta hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim berkesimpulan ternyata diatas tanah objek sengketa bukan Para Tergugat Konvensi/Para Turut Tergugat Konvensi saja yang menguasai objek perkara akan tetapi ada pihak lain yang terkait dengan objek perkara namun tidak**

Halaman 10 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan sebagai Tergugat dst.....(vide Putusan Perdata Nomor: 122/Pdt.G/2022/PN Pms halaman 78 s/d 79);

17. Bahwa sebab adanya perbuatan TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT, telah mengakibatkan kerugian Materiil dan Immateriil bagi PENGUGAT sebagai berikut:

- a) KERUGIAN MATERIL: Biaya Pematangan Lahan, pengurusan surat-surat IMB, Pembelian material bangunan dan sebagainya yang dinilai dengan uang sejumlah Rp. 478.979.000,00- (*empat ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah*);
- b) KERUGIAN IMMATERIIL: sejumlah Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), hal ini disebabkan oleh Perbuatan TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT telah mengakibatkan beban phisikis yang berat bagi PENGUGAT dan tidak adanya lagi konsumen baru yang memesan unit rumah.

Dengan demikian, patut dan beralasan hukum untuk mengkategorikan Perbuatan TERGUGAT I,II,III dan TURUT TERGUGAT sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum TERGUGAT I,II,III dan TURUT TERGUGAT secara bersama-sama membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami PENGUGAT yakni total sejumlah Rp. 478.979.000,00- (*empat ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah*) + Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) = Rp. 528.979.000,- (*lima ratus dua puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah*).

Berdasarkan keseluruhan dalil-dalil yang telah diuraikan, maka PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar agar sudi kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya memberi/membuat amar putusan atas perkara ini melalui suatu masa persidangan seraya memanggil masing-masing pihak untuk menghadap di muka persidangan yang khusus diadakan untuk itu, dengan memberikan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan PENGUGAT adalah pemilik sah secara hukum atas Objek Perkara yaitu sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima ribu meter persegi), berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Lapangan Tembak Kelurahan Bah Kapul (dahulu), sekarang Setia Negara, Kecamatan Siantar Martoba (dahulu) sekarang Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak yang berganti menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Heldianita Sinaga dengan batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan Lapangan Tembak
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Milik Jurung Purba

3. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I, II, dan III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena membuat PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 atas Objek Perkara milik PENGUGAT sesuai dengan SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak, oleh karena PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 diperbuat secara Melawan Hukum untuk itu mohon untuk dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;

4. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I, dan III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena membuat Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 tertanggal 25 Juni 2021 secara melawan hukum, oleh karena Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 diperbuat secara melawan hukum, untuk itu mohon untuk dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;

5. Menyatakan Perbuatan TURUT TERGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan pergantian Nomor SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (PENGUGAT) berganti menjadi SHM Nomor: 6704 secara melawan hukum serta melakukan proses peralihan Nama di SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak beralih menjadi Heldianita Sinaga

Halaman 12 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT I) tanpa pernah dimohonkan atau dikonfirmasi kepada PENGGUGAT serta diperbuat dengan surat-surat (PJB dan AJB) yang secara melawan hukum juga, dengan demikian SHM Nomor 6704 atas nama Heldianita Sinaga (TERGUGAT I) mohon untuk dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

6. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas nama TERGUGAT I (Heldianita Sinaga) maupun surat-surat yang akan terbit terkait proses peralihan SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (PENGUGAT), mohon untuk dinyatakan tidak sah secara hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menyatakan PENGUGAT berhak untuk melanjutkan proses pembangunan Perumahan/Kavlingan Siap Bangun (KSB), karena PENGUGAT adalah pemilik sah atas objek perkara dan memberi ijin kepada PENGUGAT melanjutkan proses administrasi atas pembelian Kavlingan;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum (banding, maupun kasasi) (*Uit Voerbaar Bijvoorraad*);

9. Menghukum TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT mengganti kerugian Materiil dan Immateriil bagi PENGUGAT sebagai berikut:

a) KERUGIAN MATERIIL: Biaya Pematangan Lahan, pengurusan surat-surat IMB, Pembelian material bangunan dan sebagainya yang dinilai dengan uang sejumlah Rp. 478.979.000,00- (*empat ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu Rupiah*), agar diganti oleh TERGUGAT I,II dan III karena PENGUGAT menjadi gagal/terhambat menjual perumahan/kavlingan yang seharusnya mendapatkan keuntungan;

b) KERUGIAN IMMATERIIL: sejumlah Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), hal ini disebabkan oleh Perbuatan TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT telah mengakibatkan beban phisikis yang berat bagi PENGUGAT dan tidak adanya lagi konsumen baru yang memesan unit rumah.

Halaman 13 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat masing-masing menghadap kuasanya tersebut sedangkan Tergugat II datang menghadap sendiri;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Febriani, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. Kewenangan Mengadili.

Bahwa penggugat dalam petitum gugatan nomor (5) menyebutkan : Menyatakan, dengan demikian SHM. Nomor 6704 atas nama Heldianita Sinaga (tergugat I) mohon untuk dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Halaman 14 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 penyebutan untuk dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap sertifikat hak milik melalui gugatan di Pengadilan Negeri berhubungan dengan kompetensi kewenangan mengadili karena ada dua akibat hukum yang akan diputuskan secara bersamaan dalam satu petitum.

Bahwa penggugat dalam gugatannya ada memintakan SHM. Nomor 6704 atas nama Heldianita Sinaga (tergugat I) untuk dinyatakan batal demi hukum sementara penerbitan sertifikat hak milik atau pergantian nomor dan nama pemilik sertifikat hak milik dari pemilik asal (SHM. No.1216 atas nama Jaulin Simanjuntak) menjadi nomor dan pemilik baru (SHM. No.6704 atas nama Heldianita Sinaga) pada sertifikat hak milik merupakan tindakan administratif yang merupakan wewenang BPN/ATR ic. Turut Tergugat maka kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan pembatalan produk administrasi dari pejabat pemerintah merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara bukan pengadilan negeri, maka gugatan penggugat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan instansi yang menerbitkan atau Pengadilan Tata Usaha Negara. MA.RI. No. 383 K/Sip/1971 tanggal 3 Nopember 1971.

2. Keliru Subjek Mengikutkan Tergugat I Sebagai Pihak.

Bahwa penggugat dalam gugatan menyebutkan adanya Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 dibuat dihadapan Notaris ic. Tergugat III dengan mengutip salah satu pasal yaitu pasal 2 :

- Harga jual beli tanah tersebut para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- Dan telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah akta ini ditandatangani dan pihak pertama mengaku telah menerima jumlah uang tersebut dengan cukup dan lunas serta untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah.

Halaman 15 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 terbitnya Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 terhadap objek SHM. No.1216. dibuat dihadapan Notaris ic. Tergugat III atas dasar kesepakatan tergugat I dengan tergugat II selaku pemegang kuasa dari Jaulim Simanjuntak dengan surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga, SH., didalamnya ada menyebutkan : Maka dengan ini penerima kuasa (ic. Robinson Simanjuntak) berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang antara lain : menjual, atau memindah tangankan kepada penerima kuasa atau dan siapa saja dengan harga serta syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa, hak-hak pemberi kuasa tersebut.

Bahwa dari fakta dan bukti tersebut telah jelas dan terang bahwa kedudukan/kapasitas penggugat sebagai pemberi kuasa adalah sebagai pihak yang sama dengan tergugat II sebagai penerima kuasa menjadi pihak penjual objek SHM. No. 1216 kepada tergugat I, dan bukan pihak ketiga yang merasa dirugikan akan hak-haknya.

Penggugat melakukan perbuatan hukum Pengikatan Jual Beli telah diwakili oleh tergugat II sebagai penerima kuasa, sehingga tidak beralasan hukum pihak pertama dan pihak kedua telah melakukan perbuatan hukum sesuai aturan prosedur administrasi dan tidak ada hak-hak atau kewajiban yang dilanggar kemudian diajukan gugatan untuk pembatalannya.

Maka berdasarkan alasan yang diuraikan tergugat I patut dan beralasan dinyatakan keliru mengajukan gugatan untuk pembatalannya atau gugatan penggugat dengan menarik tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah keliru, atau error in persona.

3. Tanggung Jawab Hukum Tergugat II Akibat Adanya Pengikatan Jual Beli.

Bahwa penggugat melalui gugatannya menarik tergugat I sebagai pihak dengan mendalilkan atas penjelasan lisan tergugat II kepada penggugat berpindah tangannya SHM. No. 1216 atas nama Jaulim Simanjuntak kepada tergugat I karena tergugat II meminjam uang dari tergugat I kemudian menyerahkan SHM.No.1216 kepada tergugat I sebagai agunan/jaminan/gadai, serta menyebut

Halaman 16 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam posita atau petitum adanya Pengikatan Jual Beli No.76 oleh tergugat II dengan tergugat I dengan objek SHM. No.1216.

Bahwa tergugat I tidak pernah melakukan perjanjian utang dengan tergugat II dan tidak pernah menerima SHM.No.1216 dari tergugat II sebagai jaminan, gadai, agunan utang.

Bahwa perbuatan hukum antara tergugat II dengan suami tergugat I adalah jual beli dengan pengikatan jual beli dihadapan Notaris No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216 yang telah dibayar lunas sesuai kesepakatan tergugat II dengan suami tergugat I, maka apabila penggugat merasa dirugikan akibat adanya perbuatan hukum tergugat II terbitnya Pengikatan Jual Beli No.76 dengan objek SHM.No. 1216 yang telah dibayar lunas kepada tergugat II adalah merupakan tanggung jawab tergugat II kepada penggugat.

Bahwa seharusnya penggugat meminta pertanggung jawaban hanya kepada tergugat II sebagai penerima kuasa dari penggugat yang telah menerima pembayaran jual beli objek SHM. No.1216 tanggal 25 Oktober 2016, maka adalah tidak beralasan hukum gugatan penggugat untuk membatalkan Pengikatan Jual Beli No. 76, apalagi meminta ganti rugi materil dan immateril dari tergugat I.

4. Gugatan kabur.

1. Bahwa uraian dalil gugatan dalam posita tidak jelas dan tidak saling berhubungan mendukung dalil petitum. Bahwa dalam posita gugatan hanya menyebutkan perbuatan melawan hukum tanpa merinci dan menjelaskan secara jelas dan tegas perbuatan hukum menurut penggugat yang dilakukan tergugat I, kemudian dalam petitumnya penggugat meminta agar tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas posita yang tidak jelas, demikian juga dalil petitum yang meminta untuk membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat sertifikat hak milik atas nama tergugat I sementara dalam dalam posita gugatan tidak diuraikan secara jelas dan lengkap sebagai dalil membatalkan atau menyebutkan alasan sertifikat hak milik tergugat I tidak mempunyai kekuatan

Halaman 17 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan mengikat, sehingga gugatan penggugat patut dinyatakan kabur dan tidak jelas.

2. Bahwa membaca dan mencermati dalil gugatan penggugat point 7, 8, 9 dan 10 menyebutkan berdasarkan keterangan lisan tergugat II ada meminjam uang dari tergugat I dengan menggadaikan, mengagunkan, menjaminkan sertifikat hak milik No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak kepada tergugat I.

3. Bahwa gugatan penggugat dalil 14, 15 mendalilkan hal lain menyebut berupa perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I, III dan Turut Tergugat karena pergantian nomor sertifikat dari SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak menjadi SHM. No. 6704 atas nama Heldianita Sinaga.

Bahwa mencermati uraian dalil gugatan penggugat tersebut tergugat I dalam eksepsi menanggapi :

1. Bahwa penggugat dalam gugatan hanya berdasarkan keterangan lisan tergugat II adanya perbuatan hukum tergugat II meminjam uang dari tergugat I serta menyerahkan SHM. No. 1216 sebagai agunan, jaminan, gadai dengan dalil pengikatan jual beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 dihadapan Notaris ic. Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Bahwa uraian dalil gugatan penggugat menyebut adanya dugaan perbuatan melawan hukum hanya terhadap tergugat I, III dan Turut Tergugat dengan mengesampingkan mengabaikan perbuatan tergugat II dalil gugatan point 7, 8, 9, 10, dan dalil gugatan point 14, 15.

3. Bahwa adanya surat kuasa yang dibuat dihadapan notaris Nelsi Sinaga,SH oleh Jaulin Simanjuntak,SH kepada tergugat II tidak ada relevansinya dengan dalil gugatan point 7, 8, 9 dan 10.

4. Bahwa Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 dibuat dihadapan Notaris ic. Tergugat III sebagai fakta yang benar dan sah bahwa benar terjadi perbuatan jual beli dengan objek SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak yang dilakukan tergugat II sebagai pemegang kuasa dari Jaulin Simanjuntak kepada tergugat I, dan pengikatan jual beli No. 76 tidak

Halaman 18 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

ada hubungannya dengan utang piutang atau pinjaman uang oleh tergugat II dari tergugat I sebagaimana dalil gugatan.

5. Bahwa berdasarkan uraian tanggapan tergugat I nomor 1, 2, 3, 4 diatas maka gugatan penggugat patut dinyatakan kabur.

Berdasarkan alasan-alasan Tergugat I dalam eksepsi ini cukup beralasan hukum maka patut dan beralasan hukum kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I dengan memutus perkara ini, Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dan membebaskan biaya perkara kepada penggugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil gugatan penggugat, kecuali atas apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas dibawah ini :
2. Bahwa segala apa yang diuraikan Tergugat I dalam eksepsi diatas untuk tidak mengulangi kembali penulisannya dalam pokok perkara ini, dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam uraian pokok perkara ini.
3. Bahwa tergugat I dengan tegas membantah dalil gugatan pada point 1-3 dengan alasan bahwa objek perkara bukan lagi milik penggugat tetapi telah beralih menjadi milik tergugat I dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik No. 6704 atas nama Heldianita Sinaga.
4. Bahwa tergugat I mendapatkan hak milik atas objek perkara melalui kesepakatan jual beli antara tergugat II sebagai penjual dengan suami tergugat I Alm. Tolopan Silalahi sebagai pembeli namun atas permintaan suami tergugat I untuk surat jual belinya ic. Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 dibuat dihadapan Notaris di Pematangsiantar ic.tergugat III atau surat-surat yang berkaitan dengan jual beli objek perkara dibuat atas nama tergugat I.
5. Bahwa sejak tahapan penawaran jual beli hingga adanya kesepakatan jual beli, kesepakatan harga hingga pembayaran lunas harga objek Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1216 dilakukan suami tergugat I dan diterima tergugat II selaku penerima kuasa dari penggugat dengan kekuatan surat kuasa No. 88 tanggal

Halaman 19 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 September 2014 dihadapan Notaris Nelsi Sinaga,SH., Notaris di Pematangsiantar.

Bahwa tergugat I adalah sebagai pihak yang menerima dan menandatangani Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 di hadapan Notaris Rachmansyah Purba, SH.,M.Kn., Notaris di Pematangsiantar atas anjuran atau permintaan suami tergugat I bernama Tolopan Silalahi ketika hidupnya.

Bahwa dengan ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli No. 76 dengan objek SHM.No.1216 tanggal 25 Oktober 2016 di hadapan Notaris secara sah dan telah dibayar lunas maka secara hukum telah terjadi peralihan hak termasuk penguasaan objek dari hak pemilik lama ic. penggugat kepada tergugat I.

6. Bahwa terhadap dalil penggugat pada point. 4, 5, 6 patut untuk ditolak dan dikesampingkan karena merupakan dalil sebelum dibuat dan ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 dengan objek SHM.No.1216, dan apabila ada perbuatan hukum kembali dilakukan penggugat atau tergugat II diatas objek jual beli setelah ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli No. 76 patut dan beralasan dikwalifiser sebagai perbuatan melawan hukum atas dasar Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016.

7. Bahwa terhadap dalil penggugat dengan menyebut utang atau pinjaman uang oleh tergugat II dari tergugat I dengan menggadaikan, mengagunkan, sebagai jaminan yaitu SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak kepada tergugat I sebagaimana dalil gugatan 7, 8, 9, 10, 11, 13, dengan tegas dibantah dan ditolak tergugat I seluruhnya, dengan alasan :

- Bahwa tergugat I tidak pernah bertemu dan tidak pernah memberikan pinjaman uang atas permintaan tergugat II dengan menerima agunan, secara gadai atau jaminan SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak dengan jumlah utang pinjaman, yang telah dibayar cicil atau sisa utang sebagaimana dalil gugatan.
- Bahwa suami tergugat I bernama Tolopan Silalahi semasa hidupnya adalah orang yang terbuka dan selalu memberitahu kepada tergugat I hal apa yang dikerjakan diluar atau didalam rumah bahkan apabila meminta uang dari tergugat.

Halaman 20 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa semasa hidupnya Alm. Tolopan Silalahi tidak pernah bercerita tergugat II ada meminjam uang dan menerima SHM. No. 1216 sebagai jaminan, gadai atau agunan.

- Bahwa dalil penggugat mendalilkan tergugat II meminjam uang dari tergugat I dan menyebut SHM. No.1216 berada pada tergugat I sebagai agunan, gadai, jaminan atas keterangan lisan tergugat II hanya akal-akalan yang sengaja disusun sebagai cerita untuk dalil pengajuan gugatan perkara a quo.
- Bahwa dalil gugatan poin 8 merupakan peristiwa hukum yang tidak benar dan tidak beralasan. Menyebut pinjaman uang Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah) telah dibayarkan Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dikaitkan dengan pembuatan Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216 dihadapan tergugat III selaku Notaris dengan dalih keterangan lisan tergugat II, bahkan tidak jelas kapan dan bukti pinjaman uang tergugat II dari tergugat I.

8. Bahwa dalil penggugat point 10 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan karena tergugat I tidak pernah bertemu dengan yang bernama Timbul Gunawan kemudian tergugat I menceritakan tentang utang/ pinjaman uang oleh tergugat II dari tergugat I, dan tidak benar tergugat I mengatakan membenarkan SHM. No.1216 ada pada tergugat I sebagai agunan, gadai, jaminan utang, sehingga dalil penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.

9. Bahwa telah diuraikan tergugat I diatas bahwa SHM. No.1216 berpindah tangan dari tergugat II kepada tergugat I dan suami tergugat I atas alasan ; bahwa tergugat II menawarkan menjual objek SHM. No.1216 atas nama Jaulin Simanjuntak kepada suami tergugat I.

Bahwa oleh karena telah ada kesepakatan harga objek SHM. No.1216 kemudian suami tergugat I memberitahukan kepada tergugat I akan membeli tanah dan surat jual belinya akan dibuat atas nama tergugat I.

Beberapa hari setelah ada pemberitahuan suami tergugat I kemudian suami tergugat I mengajak tergugat I ke Notaris ic. Tergugat III, dan saat di kantor tergugat III suami tergugat I memperkenalkan dan memberitahu kalau Tergugat II sebagai orang yang akan menjual tanah objek SHM.No.1216.

Halaman 21 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 dihadapan tergugat III selaku Notaris, tergugat I mendengarkan keterangan-keterangan dari tergugat II yang akan menjual objek tanah, surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 dihadapan Notaris Nelsi Sinaga,SH., Notaris di Pematangsiantar yang dibuat Jaulin Simanjuntak,SH sebagai pemberi kuasa kepada Robinson Simanjuntak sebagai penerima kuasa, melihat SHM.No.1216 atas nama Jaulin Simanjuntak dan surat-surat lainnya, mendengarkan keterangan dari suami tergugat I dan mendengarkan penjelasan tergugat III termasuk draf surat Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani pihak penjual dan pembeli.

Bahwa selama tergugat I di kantor tergugat III tidak ada membicarakan utang piutang atau pernyataan utang tergugat II, tetapi objek percakapan adalah jual beli tanah yang ditawarkan tergugat II kepada suami tergugat I, pembayaran lunas harga jual beli, pajak dan lain yang berhubungan jual beli tanah.

10. Bahwa surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga,SH., Notaris di Pematangsiantar oleh Jaulin Simanjuntak,SH sebagai pemberi kuasa kepada Robinson Simanjuntak sebagai penerima kuasa didalamnya juga telah memuat bahwa pemberian kuasa telah memperoleh persetujuan dari istrinya, turut hadir dan membubuhkan tandatangan.

Bahwa surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 menyebut Khusus :

----- untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa dimana dan terhadap siapapun juga, dalam segala hal urusan dan tindakan, tidak ada yang dikecualikan, berkenaan dengan hak-hak pemberi kuasa, atas ----- sebidang tanah Hak Milik No. 1216/Bah Kapul, seluas 3.655 M2. (tiga ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi No. 355/1992 tanggal 28 Maret 1992, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kota Pematangsiantar, Kecamatan Siantar Martoba, Kelurahan Bah Kapul, sertifikat dikeluarkan oleh yang berwenang untuk itu di Kota Pematangsiantar, terdaftar atas nama Jaulin Simanjuntak,SH.

----- Maka dengan ini Penerima Kuasa berhak dan berwenang untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang antara lain : ----- menjual, atau dengan cara

Halaman 22 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



lain memindah tangankan kepada Penerima Kuasa atau dan siapa saja dengan harga serta syarat-syarat yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa, hak-hak Pemberi Kuasa tersebut.

Bahwa didalam surat kuasa juga menyebutkan : Penerima Kuasa di kuasakan untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan keterangan membuat, dan menandatangani akte jual belinya dan surat-surat lain yang diperlukan dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang untuk itu, menerima uang harga penjualan dan menandatangani bukti penerimaannya, ----- dst.

11. Bahwa kekuatan surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 dipergunakan tergugat II menjual objek SHM.1216 kepada tergugat I dengan bukti Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216 dihadapan tergugat III selaku Notaris, maka tidak ada keharusan penggugat untuk ikut dalam jual beli, kemudian segala sesuatu terjadinya jual beli menjadi tanggung jawab tergugat II kepada penggugat.

12. Bahwa tergugat I dengan tegas membantah dan menolak dalil point 13, 14, 15 gugatan penggugat dengan alasan :

Bahwa terhadap dalil gugatan menyebut tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang tidak beralasan karena segala perbuatan tergugat I telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan, kesepakatan yang ada dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016.

- Bahwa jual beli dengan Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216 dilakukan telah memenuhi syarat sahnya jual beli pasal 1320 KUHPdata, serta jual beli dilakukan secara terang dengan itikad baik dan objek jual beli telah beralih hak kepada tergugat I maka jual beli patut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

- Bahwa tergugat I mendapat hak atas tanah perkara melalui jual beli antara Heldianita Sinaga sebagai pembeli dan Robinson Simanjuntak (tergugat II) selaku penjual yang bertindak untuk atas nama serta mewakili Jaulin Simanjuntak pemegang hak asal objek perkara sertifikat hak milik No. 1216 berdasarkan kekuatan surat kuasa No. 88, tanggal 24 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga, SH., Notaris di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pematangsiantar oleh : Jaulin Simanjuntak,SH. sebagai pemberi kuasa dan Robinson Simanjuntak sebagai penerima kuasa.

- Bahwa tergugat I membuat Akta Jual Beli No. 61/ 2021 tanggal 25 Juni 2021 dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebut diri sebagai penjual dan pembeli kemudian tergugat III selaku Notaris/PPAT melakukan langkah-langkah proses administrasi peralihan hak milik ke kantor BPN/ATR ic. Turut Tergugat selaku pejabat yang berwenang dari pemilik lama SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak menjadi pemilik baru SHM. No. 6704 atas nama Heldianita Sinaga ic. Tergugat I atas klausul Pasal (5) Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216, menyebut : atas jual beli ini Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk dan atas nama Pihak Pertama melaksanakan Jual Beli atas tanah dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana telah ditetapkan diatas dan sehubungan dengan ini yang dikuasakan berhak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah.... dst.

Sehingga dalil penggugat menyebut dibuatnya Akta Jual Beli No. 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 sebagai transaksi fiktif maupun keadaan palsu, patut dinyatakan tidak beralasan hukum, maka harus ditolak dan dikesampingkan.

- Bahwa terhadap pembuatan harga objek Rp. 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah) dalam Akta Jual Beli No. 61/Tahun 2001 merupakan hak atau keinginan tergugat I dan bukan merugikan penggugat.

- Bahwa dengan adanya Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 terhadap objek SHM. No. 1216, maka dengan sendirinya telah berakhir dan terputus hubungan hukum Jaulin Simanjuntak,SH terhadap objek tanah SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak beralih menjadi hak tergugat I sebagai pembeli.

- Bahwa tergugat I melakukan perbuatan hukum untuk peralihan perubahan nama pemegang hak sertifikat hak milik ke BPN/ATR Kota Pematangsiantar dari pemilik lama Jaulin Simanjuntak menjadi pemilik baru Heldianita Sinaga adalah beralasan dan berdasarkan hak tergugat I.

Halaman 24 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

13. Bahwa tentang dalil penggugat menyebutkan AJB No. 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 objek perjanjiannya adalah SHM. No. 6704 (surat ukur tanggal 10 Mei 2021 Nomor 1140/2021, seluas 3.655 M2), akan tetapi pada PJB No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objeknya adalah SHM. No. 1216 ... dst., dalil penggugat harus ditolak dan dikesampingkan dengan alasan :

Bahwa disebutkan objek AJB No. 61/2021 yaitu SHM. No. 6704 atas alasan telah terjadi perubahan wilayah administrasi atau pemekaran wilayah letak objek SHM. No. 1216 dahulunya masuk Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar telah berubah menjadi Kelurahan Setia Negara, Kecamatan Sitalasari Kota Pematangsiantar, sesuai Perda No. 8 tahun 2007.

Bahwa atas dasar perubahan wilayah administrasi, maka terhadap SHM. No. 1216 yang semula di Kelurahan Bah Kapul, Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar menjadi Kelurahan Setia Negara, Kecamatan Sitalasari Kota Pematangsiantar maka Turut Tergugat menetapkan SHM. No. 1216/Bah Kapul menjadi SHM. No. 6704/Setia Negara, dengan surat ukur No. 1140/2021 tanggal 10 Mei 2021 termuat dalam Berita Acara Perubahan Nama Wilayah Administrasi tanggal 10 Mei 2021., sehingga AJB No. 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 mencantumkan objeknya adalah SHM. No. 6704, dan setelah Turut Tergugat ic. BPN/ATR Kota Pematangsiantar menerbitkan perubahan peralihan nama, atas dasar AJB No. 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 SHM. No. 6704 menjadi atas nama Heldianita Sinaga.

14. Bahwa jual beli dengan Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216 dilakukan telah memenuhi syarat sahnya jual beli pasal 1320 KUHPdata, serta jual beli dilakukan secara terang dengan itikad baik dan objek jual beli telah beralih hak kepada tergugat I.

Bahwa konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang dapat diartikan dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek, ada surat-surat serta bukti kepemilikan, dan tunai dalam arti dibayar lunas sekaligus.

Bahwa pengikatan jual beli sebagai pengikat tanda jadi jual beli, kemudian dalam akta pengikatan jual beli seperti yang dilakukan tergugat II dengan tergugat I Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek

Halaman 25 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM.No.1216 dibuat dihadapan Notaris, disebutkannya harga objek jual beli dan dibayar lunas, beralihnya kepemilikan menjadi hak pembeli, bahwa objek jual beli tidak dibebani/diberati dengan beban-beban apapun yaitu bebas dari sita dan sengketa, serta disebutkan adanya kuasa dari pihak pertama selaku penjual kepada pihak kedua sebagai pembeli melaksanakan jual beli atas tanah dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana ditetapkan, dan yang dikuasakan berhak menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pihak berwajib lainnya untuk berbuat hal-hal yang dianggap perlu lainnya untuk mencapai maksud dan tujuan tidak ada yang dikecualikan, semuanya dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini kepada orang lain, juga menyebutkan bahwa kuasa-kuasa yang diberikan merupakan kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau dibatalkan atau dicabut kembali karena alasan-alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 KUHPdata.

15. Bahwa didalam Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM. No.1216 pasal 2 menyebutkan :

- Harga jual beli tanah tersebut para pihak telah semufakat dilakukan dengan harga sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
- Dan telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah akta ini ditandatangani dan pihak pertama mengaku telah menerima jumlah uang tersebut dengan cukup dan lunas serta untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai kwitansinya atau tanda penerimaan uang yang sah.

sebagai bukti pihak penjual dan pihak pembeli telah semufakat tentang harga yang dicantumkan dalam akta tanpa mempersoalkan layak pantas atau tidak, dan harga yang disepakati telah dibayarkan lunas oleh pembeli dan penjual telah menerima jumlah uang tersebut, dan akta pengikatan jual beli ditandatangani pihak penjual dan pembeli.

16. Bahwa dengan disebutkannya didalam akta Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 terhadap objek SHM. No. 1216 sebagaimana disebut pasal 2 tentang semufakat harga dan telah dibayar lunas diterima pihak

Halaman 26 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

penjual, maka didalamnya dibuatkan redaksi kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli.

Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi tanpa kehadiran pemilik penjual karena sudah terwakili dengan memberikan surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga,SH., Notaris di Pematangsiantar oleh Jaulin Simanjuntak,SH sebagai pemberi kuasa kepada Robinson Simanjuntak sebagai penerima kuasa, maka dengan redaksi pemberian kuasa yang disebut pada pasal (5) dalam akta Pengikatan Jual Beli No. 76, pembeli dapat melakukan perbuatan hukum untuk menjual kepada pembeli kemudian Notaris sebagai PPAT dapat membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Bahwa penyebutan redaksi pemberian kuasa dalam akta Pengikatan Jual Beli dipertegas pasal 1792 KUHPdata : Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.

17. Bahwa apabila dalam klausul disebutkan redaksi tegas bahwa penjual memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli maka saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan Pengikatan Jual Beli No. 76 menjadi Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT, maka tergugat II sebagai penerima kuasa dari Jaulin Simanjuntak, termasuk penggugat diwakili kuasanya sebagai pihak penjual dalam Pengikatan Jual Beli No. 76 tidak diperlukan untuk hadir menandatangani akta jual beli yang dibuat tergugat I kepada pembeli (siapapun) termasuk tergugat I sendiri, karena tergugat I sebagai pembeli telah bertindak selaku kuasa tergugat II atas dasar kuasa yang ada dalam Pengikatan Jual Beli No. 76.

18. Bahwa dengan mengutip kembali uraian tergugat I diatas telah menjawab segala dalil penggugat pada point 13, 14, 15 sehingga patut dan beralasan dalil gugatan penggugat harus ditolak dan dikesampingkan seluruhnya

19. Bahwa dalil penggugat point 17 dalam gugatan tentang kerugian materil dan immateril harus ditolak dan dikesampingkan, karena tidak beralasan

Halaman 27 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan keputusan, apalagi apabila benar penggugat merasa dirugikan bukan karena perbuatan tergugat I tetapi karena perbuatan penggugat sendiri.

Bahwa penggugat menyebutkan adanya kerugian materil tetapi tidak menguraikan rincian kerugian, sehingga dalil penggugat harus ditolak dan dikesampingkan.

20. Bahwa tuntutan uit voerbaar bij voorrad harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak diuraikan secara jelas dalam posita untuk apa kegunaannya, maka tuntutan tersebut tidak beralasan dan menyalahi hukum acara perdata yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan tergugat I cukup beralasan hukum dan berdasarkan bukti dan fakta sebenarnya, maka tergugat I memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima dan mengabulkan seluruh dalil eksepsi dan atau jawaban dalam pokok perkara Tergugat I seluruhnya, dengan mohon putusan

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi tergugat I seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya ; atau,
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;
3. Membebaskan biaya perkara kepada penggugat ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Terhadap Gugatan poin 1 yang menyatakan **PENGGUGAT** adalah Pemilik sah sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ adalah benar karena saya juga mengetahui tentang jual belinya walau saya tidak dijadikan sebagai saksi;
2. Terhadap gugatan poin 2, saya membenarkannya dengan alasan saya berdomisili didekat lokasi tanah tersebut, dan fotocopi SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak ada pada saya;

Halaman 28 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Terhadap gugatan poin 3 adalah benar dengan alasan sayalah yang melakukan dan mengerjakan perumahan tersebut hingga berdiri bangunan 4 unit rumah dan sudah terjual kepada orang lain dan sepengetahuan saya nama-nama yang digugatan pada poin 5 benar karena saya ada komunikasi dengan bagian administrasi yang ditugaskan oleh Penggugat;
4. Terhadap gugatan poin 4, 5 dan 6 saya membenarkannya karena Penggugat Jaulin Simanjuntak menganggap saya keluarga walau hanya satu marga. Kepercayaan tersebut diberikan kepada saya dengan membuat kuasa di Notaris Nelsi Sinaga (surat kuasa Nomor: 88 tanggal 24-09-2014), dan juga menyerahkan satu buah asli SHM Nomor: 1216 kepada saya dan pelaksanaan pembangunan perumahan, pengurusan Ijin Membangun Bangunan (IMB), pemecahan SHM Nomor 1216 bagi yang sudah memesan, pemasangan instalasi air (PDAM), pemasangan instalasi listrik dan lain-lainnya saya lakukan setelah surat kuasa diberikan dan biaya-biaya ditanggung oleh Penggugat Jaulin Simanjuntak;
5. Bahwa terhadap Gugatan poin 7 saya mengakui akan kesalahan saya yang sudah mengagunkan/menggadaikan asli SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak kepada Heldianita (TERGUGAT I) dan dan suaminya (Alm.TOLOPAN SILALAH). Adapun jumlah pinjaman saya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). Awal mulanya saya berkenalan dengan teman saya atas nama Azdal, dan menceritakan masalah saya perihal membutuhkan uang untuk kepentingan pribadi saya, selanjutnya Azdal memperkenalkan Heldianita (TERGUGAT I) dan dan suaminya (Alm. TOLOPAN SILALAH) hingga terjadilah utang piutang antara saya dengan Heldianita Sinaga;
6. Terhadap gugatan poin 7,8 dan 9 saya membenarkannya dengan alasan, setelah terjadi kesepakatan utang piutang antara saya Heldianita (TERGUGAT I) dan dan suaminya (Alm.TOLOPAN SILALAH) tanpa saya beritahu kepada Penggugat Jaulin Simanjuntak, maka kesepakatan utang piutang diperbuat di tempat Notaris yaitu TERGUGAT III (RACHMANSYAH PURBA, SH.,M.Kn). awalnya saya meminjam Rp. 35.000.000,- (tiga puluh

Halaman 29 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima juta rupiah) dengan bunga 10 % menjadi Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan pengikatan tertulis dibawah tangan, akan tetapi pada saat dikantor Notaris tempat Tergugat III, disuguhkan kepada saya surat Pengikatan Jual Beli dan saat itu saya menolak, akan tetapi bahasa dari Alm. Tolopan Silalahi adalah hanya untuk menjaga hal-hal terjadi kemungkinan kedepan, dan oleh karena terdesak saya menandatangani tanpa diberikan salinannya kepada saya, namun saya membaca sekilas jika saya dan Heldianita yang bertandatangan dalam PJB dan terkait nomornya saya mengetahui ketika saya meminta fotocopinya sekitar tahun 2019;

7. Terhadap gugatan poin 10 saya membenarkannya dengan alasan saya mengakui ada utang dengan Tergugat I dan utang saya tersebut sudah pernah saya cicil hingga jumlahnya Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yang pembayarannya secara bertahap dan telah membuat tanda terima serah terima uang;

8. Terhadap gugatan poin 11, saya mengakuinya karena pada saat Penggugat Jaulin Simanjuntak mempertanyakan SHM nya dimana guna pengurusan pemecahan terhadap pembeli atau pemesan kavlingan, maka saya mengakui SHM Nomor: 1216 tersebut sudah saya jaminkan, dan saat itu Penggugat memarahi saya, akan tetapi karena Penggugat menganggap saya keluarga, maka saya disuruh menebus atau membayarkan utang tersebut dengan didampingi oleh Pegawainya Timbul Gunawan Simangunsong dan saat itu SHM Nomor: 1216 tersebut belum berganti nama atau beralih, akan tetapi Tergugat I Heldianita Sinaga meminta sejumlah uang yang tidak wajar demi membayar utang saya, sehingga tidak terjadi kesepakatan atau pelunasan atas utang saya;

9. Terhadap gugatan poin 12, 13, 14, 15 dan 16 saya mengakui dan membenarkannya. Karena sejak tidak terjadi kesepakatan pelunasan utang saya kepada Tergugat I Heldianita Sinaga (dengan alasan Tergugat I meminta sejumlah yang tidak wajar), pada saat itu saya mengetahui informasi SHM Nomor: 1216 belum berubah nama atau berganti nomor 6704. Saya hanya mengagunkan SHM milik Penggugat kepada Tergugat I dan saya mengakui

Halaman 30 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

kelalaian saya ketika membubuhkan tandatangan didalam PJB Nomor: 76 tertanggal 25-10-2016. Setelah dicicil sebanyak Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), tak diduga SHM dapat beralih menjadi nama Tergugat I Heldianita Sinaga, dan lebih mengecewakan lagi SHM Nomor: 1216 berganti pula nomornya menjadi Nomor: 6704 tanpa ada juga pemberitahuan dari Pihak BPN Pematangsiantar (Turut Tergugat) kepada saya. Saya mengetahui proses ini terjadi juga ketika ada klaim dari Tergugat I atas objek perkara (mendirikan plank diatas tanah perkara), bahkan saya juga pernah digugatnya beserta para pembeli tanah milik Penggugat (nama-nama sesuai gugatan). Dengan mendirikan plank juga diatas tanah tersebut sehingga para pembeli melakukan tuntutan kepada Penggugat. Semua ini memang salah saya juga, akan tetapi tidak wajar juga jika Tergugat I Heldianita Sinaga mengalihkan **SHM Nomor: 1216 menjadi namanya karena tak pantas juga harga objek perkara sebesar Rp. 35.000.000,-** (tiga puluh lima juta rupiah) yang nota bene diatas objek perkara telah berdiri bangunan sebanyak 4 unit. Saya menduga proses peralihan/pergantian SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak diperbuat dengan melawan hukum oleh Tergugat I, II dan Turut Tergugat. Seluruh dokumen peralihan saya ketahui ketika saya melaporkan Tergugat I di Kepolisian Daerah Sumatera Utara. Banyak fakta kebohongan didalam surat-surat yang diperbuat. Sebagai contoh:

- a) Tidak benar saya ada menerima sejumlah uang seperti yang tertulis didalam Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016, melainkan hanya Rp. 35. 000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan faktanya saya sudah mencicil sebagian kepada TERGUGAT I Heldianita Sinaga yaitu sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- b) Saya menduga TERGUGAT III (Pejabat Pembuat Akta Tanah Rachmansyah Purba, SH, Mkn) memanfaatkan kelalaian saya dengan mempermainkan administrasi, dimana SHM 1216 atas nama PENGGUGAT beralih atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 yang didalam AJB Heldianita Sinaga Tergugat I sebagai Pembeli sekaligus juga sebagai Penjual dengan dasar PJB Nomor: 76

Halaman 31 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

yang pernah saya tandatangani. Semestinya Tergugat III dan Turut Tergugat BPN juga melakukan konfirmasi kepada saya terlebih dahulu dan melakukan cek dan ricek lapangan tentang fakta sebenarnya karena SHM Nomor: 1216 berganti sebelum AJB Nomor: 61/2021 terbit (perlu dipertanyakan siapa yang mengajukan pergantian Nomor SHM tersebut?);

c) Di dalam AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 tertulis harga objek tanah sebesar Rp. 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah), yang faktanya saya tidak pernah menerima sejumlah uang tersebut (perlu dipertanyakan darimana muncul angka tersebut dan kepada siapa diberi uangnya). Dengan demikian banyak keadaan palsu atau bohong didalam redaksi PJB Nomor: 76 dan AJB Nomor: 61/2021 yang diperbuat oleh Tergugat III dan berdasarkan keterangan Tergugat I pastinya (karena Heldianita yang datang menghadap kepada Tergugat III);

Dengan demikian, karena segala surat-surat yang diperbuat Tergugat III dan Tergugat I diduga diperbuat secara melawan hukum maka saya mengakui jika Penggugat mengalami banyak kerugian, belum lagi kerugian dari Pembeli/pemesan rumah kepada Penggugat.

Berdasarkan keseluruhan alasan-alasan tersebut diatas, saya sebagai Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara memberikan keadilan kepada saya maupun terhadap perkara ini dengan amar putusan adalah sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan dan menetapkan PENGGUGAT adalah pemilik sah secara hukum atas Objek Perkara yaitu sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 M^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima ribu meter persegi), berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Lapangan Tembak Kelurahan Bah Kapul (dahulu), sekarang Setia Negara, Kecamatan Siantar Martoba (dahulu)

Halaman 32 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Siantar Sitalasari, Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak yang berganti menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Heldianita Sinaga dengan batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan Lapangan Tembak
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Milik Jurung Purba

3. Menyatakan PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 dan AJB Nomor: 61/2021 tertanggal 25 Juni 2021 diperbuat oleh Tergugat I dan III adalah tidak sah dan mengikat secara hukum;

4. Menyatakan pergantian Nomor SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (PENGUGAT) berganti menjadi SHM Nomor: 6704 dan proses peralihannya tidak sah secara hukum karena tidak dilakukan cek ricek atas fakta sebenarnya dilapangan dan dilakukan dengan berbagai kebohongan (keterangan palsu), sehingga harus dikembalikan kepada semula karena sebenarnya saya Tergugat II hanyalah berhutang dan sudah saya cicil, dan dengan dikembalikannya SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak kepada semula maka saya bersedia membayar kekurangan utang saya;

5. Menyatakan Tergugat I dan III lah yang membayar kerugian Penggugat, karena segala proses pembuatan PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 dan AJB Nomor: 61/2021 tertanggal 25 Juni 2021 diperbuat dengan melawan hukum.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa TERGUGAT III dalam hal ini adalah Notaris yakni Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan Pasal 15 UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris), dengan ini Otentitas akta Notaris bukan pada Lembaran yang diperbuat, namun melainkan apa yang dimaksud dibuat

Halaman 33 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh atau di hadapan Notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat otentik, akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: *"suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."*

Bahwa TERGUGAT III sebagai Notaris memiliki wewenang dalam membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status bukan Sertipikat Hak Milik (SHM) dan TERGUGAT III Juga berwenang membuat AJB (Akta Jual Beli) terhadap Objek Aquo sebab telah dilakukannya Pengikatan Jual Beli dengan sesuai ketentuan yang berlaku, dan kewenangan membuat AJB (Akta Jual Beli) ada juga pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).;

Mengingat PENGGUGAT dalam Gugatannya mengajukan objek Aquo SHM No.1216 sebagai objek gugatan. Maka, berikut kami sampaikan mengenai riwayat singkat perolehan, identitas serta status terakhir dari SHM No.1216 Objek dalam Gugatan Aquo.;

Bahwa TERGUGAT III sama sekali tidak mengenal PENGGUGAT dalam hal ini, melainkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang secara suka rela bersama sama menghadap TERGUGAT III dengan dihadiri saksi-saksi yang dikenal oleh TERGUGAT III disebut pada akhir Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016.;

Bahwa selanjutnya TERGUGAT II melakukan perbuatan Hukum Penjualan atas Objek dalam Gugatan Aquo bertindak selaku Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar.;

Bahwa TERGUGAT I melakukan Pembelian Objek dalam Gugatan Aquo dari TERGUGAT II dan untuk selanjutnya dilakukan Proses sesuai ketentuan Hukum yang berlaku sehingga di terbitkan Sertipikat atas nama TERGUGAT I oleh TURUT TERGUGAT dalam hal ini Kantor Agraria dan Tata Ruang – Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar ("**Kantor ATR/BPN Kota Pematangsiantar**");

Halaman 34 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 TERGUGAT I, dihadapan PPAT dan NOTARIS Kota Pematangsiantar yaitu TERGUGAT III telah membeli tanah dan bangunan dari seseorang yang bernama Tuan ROBINSON SIMANJUNTAK yang dalam hal ini adalah TERGUGAT II bertindak selaku Kuasa dari PENGUGAT berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar, yang kemudian dalam perjalanannya, TERGUGAT I melakukan proses sertifikat hak milik kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang – Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar ("**Kantor ATR/BPN Kota Pematangsiantar**") yang dalam hal ini tersebutkan sebagai TURUT TERGUGAT, dimana atas tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2016, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Pengikatan yang tercatat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016 diperbuat oleh TERGUGAT III, kemudian mengajukan proses balik nama sesuai ketentuan yang berlaku atas penerbitan Sertipikat SHM kepada Kantor ATR/BPN Kota Pematangsiantar, yang kemudian Kantor ATR/BPN Kota Pematangsiantar menerbitkan sertipikat hak milik (SHM) dengan nomor 02.03.03.01.1.01216 ("**01216**") selanjutnya disebut "**TANAH DAN BANGUNAN**".

Bahwa atas hal tersebut pada Tahun 2021, TERGUGAT I mengalihkan kepemilikan atas TANAH DAN BANGUNAN tersebut terhadapnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.61 tertanggal 25 Juni 2021 diperbuat oleh TERGUGAT III ("**Akta Jual Beli**") dan ditindaklanjuti dengan proses balik nama sertifikat hak milik menjadi atas nama TERGUGAT I sesuai dengan Akta tersebut.;

Demikian kami sampaikan Latar Belakang sebagai pembuka Jawaban dan Eksepsi TERGUGAT III ini. Adapun Latar Belakang ini kami sampaikan dengan maksud memudahkan Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat dan bijaksana untuk dapat dijadikan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara aquo, Selanjutnya, pertama-tama kami tegaskan bahwa kami menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan aquo, kecuali terhadap dalil yang kami nyatakan secara tegas dan tertulis kebenarannya.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 35 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT III dengan ini menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali atas dalil yang diakui secara tegas dinyatakan kebenarannya oleh TERGUGAT III. oleh karenanya mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (integral) dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara dibawah ini.

A. Dalam melakukan Perbuatan Hukum atas Kepentingan TERGUGAT II sebagai Penjual bewenang berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT sebagaimana tercatat dalam Akta Otentik Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar.

1. Bahwa atas dalil PENGGUGAT pada point 1, 2, dan 3 Posita dalam Gugatan aquo, TERGUGAT III memahami bahwa PENGGUGAT adalah Pemilik sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Lapangan Tembak, Kelurahan Bah Kapul (dahulu) sekarang Kecamatan Sitalasari, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana disebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1216 Atas Nama Jaulin Simanjuntak (PENGGUGAT) dalam Pengakuanya dan seterusnya;
2. Terhadap butir 4, 5, dan 6 dalam dalil Gugatan PENGGUGAT, sebagaimana telah kami sampaikan dalam Pembuka Jawaban bahwa PENGGUGAT memberikan Kuasa kepada TERGUGAT II dihadapan Notaris yang dalam pengakuannya berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar;
3. Namun demikian, kami menolak dengan tegas apa yang disampaikan PENGGUGAT dalam butir 5 Gugatan, dimana PENGGUGAT menyatakan bahwa "*dengan adanya kuasa tersebut, maka TERGUGAT II telah melaksanakan sebagian Proses Untuk mencapai tujuan sebagaimana... dan seterusnya*". Pada kenyataannya, sepanjang masa proses peristiwa Hukum baik sejak dilakukannya Pengikatan berdasarkan Surat Kuasa dimaksud, TERGUGAT III sama sekali tidak pernah mengetahui dan mendengar hal

Halaman 36 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



semacam itu baik dari PENGGUGAT Maupun TERGUGAT II dimasa proses peralihan hak kepada TERGUGAT I sehingga TERGUGAT III dapat memperbuat Akta nya terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II berdasarkan ketentuan Hukum yang tepat;

4. Adanya Akta Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar merupakan bukti kuat bahwa telah adanya hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, Sehingga TERGUGAT II dapat melakukan segala hubungan keperdataan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II selanjutnya beralih kepada TERGUGAT I;

5. Lebih lanjut lagi, PENGGUGAT membuat dan menandatangani berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar **(*Surat Kuasa*)**. Pada intinya Surat Kuasa tersebut PENGGUGAT mempertegas bahwa dengan ini Penerima Kuasa Yakni **(*TERGUGAT II*)** berhak dan berwenang untuk melakukan Perbuatan-perbuatan Hukum yang antara lain :

- a. *Menjual, atau dengan cara lain memindahtangankan kepada Penerima Kuasa atau dan siapa saja dengan harga serta syarat-syarat yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa, Hak-hak Pemberi Kuasa tersebut;*
- b. *Guna maksud itu, Penerima Kuasa dikuasakan untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan membuat, dan menandatangani akta Jual belinya dan Surat-surat lain yang diperlukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, menerima uang harga penjualan dan menandatangani bukti penerimannya, dan seterusnya melakukan perbuatan apa saja yang dipandang baik dan berguna untuk mencapai dan menyelesaikan maksud diatas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.*



6. Adanya Akta Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar tersebut merupakan bukti bahwa adanya hubungan antara PENGUGAT terhadap TERGUGAT II dinyatakan sah secara Hukum atau mempunyai Kekuatan Hukum yang Mengikat.

7. Maka Akta yang timbul dalam Gugatan Aquo dinyatakan sah dan mengikat para pihak yakni PENGUGAT terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT II terhadap TERGUGAT I, oleh karena telah memenuhi perjanjian tersebut masing-masing Pihak didalamnya telah melaksanakan Pengikatan dengan baik sesuai isi perjanjian, tidak ada yang dilanggar sebagaimana dijelaskan pada KUHPerdara mengenai sanksi terhadap Pihak-Pihak yang melanggar isi perjanjian tersebut baik TERGUGAT I maupun TERGUGAT II dalam sepengetahuan fakta Hukum yang dialami Oleh TERGUGAT III selama diperbuat akta akta olehnya, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa *"jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."*;

B. Akta Pengikatan Jual beli antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I yang dibuat dan ditandatangani oleh semua Pihak merupakan bentuk pelepasan hak (*Rechtsverwerking*) atas segala hubungan perdata antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I.

1. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada butir 7, 8, , 10, 11 dan 12 serta 13 yang pada intinya menyatakan bahwa peminjaman Uang antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, serta adanya Pengagunan atas Jaminan Ojek Aquo, dengan Tegas TERGUGAT III membantah sebab TIDAK PERNAH MENGETAHUI dan MENDENGAR adanya peristiwa tersebut;

2. Bahwa baik dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II itu sendiri sama sekali tidak menerangkan adanya suatu peminjaman uang, hutang piutang bahkan pengagunan terhadap Objek dalam Gugatan Aquo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan TERGUGAT III dan melaksanakan penandatanganan akta-akta dengan keadaan baik dan dipandang baik, oleh karenanya terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat sangat tidak tepat dan tidak berdasar bilamana arah dan tujuan serta maksud dibuatnya Akta Pengikatan adalah merupakan dikarenakan Hutang, hal tersebut tidaklah benar sama sekali;

3. Bahwa dengan adanya Akta Pengikatan Jual beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016 antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I yang dibuat dan ditandatangani oleh semua Pihak merupakan bentuk pelepasan hak (*Rechtsverwerking*) atas segala hubungan perdata antara TERGUGAT II dan TERGUGAT I merupakan bentuk telah dipindahtangankan dan/atau dijual oleh TERGUGAT II kepada TERGUGAT I, dan tidak ada lagi hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang merupakan penegasan atas Akta dimaksud serta bentuk telah adanya pelepasan hak (*Rechtsverwerking*);

4. Bahwa dasar hukum perjanjian pengikatan jual beli terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang menyebutkan *bahwa "supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; Suatu sebab yang halal."* Dengan demikian Perbuatan dan tindakan daripada TERGUGAT I dan TERGUGAT II menghadap TERGUGAT III, dengan ini semua syarat sah telah terpenuhi, dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;

5. Bahwa dalam Pasal tersebut menjelaskan jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dianggap terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, meskipun barang yang menjadi objek jual beli tersebut belum diserahkan namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai para pihak dalam hal ini sudah sepakat terhadap barang beserta harganya, sehingga dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dimaksud sebagai akta otentik Aquo telah menjamin kepastian hukum telah memenuhi persyaratan syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan sebagaimana

Halaman 39 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

dikutip dalam Pasal 1320 KUHPerdara, selain dari syarat sahnya perjanjian ada syarat yang harus terpenuhi juga dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik dihadapan TERGUGAT III sebagai notaris, agar kepastian hukum akta otentik tersebut terjamin serta sah dan berharga;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (*selanjutnya disebut UUJN*), dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya", berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan notaris untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, yaitu "Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan"

7. Peralihan hak atas Objek dalam Gugatan Aquo berdasarkan Fakta Hukum telah melalui jual beli, dengan demikian dikutip Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*selanjutnya disebut UUPA*) menyebutkan bahwa "*jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah*";

8. Bahwa Salah satu bentuk peralihan hak yaitu melalui jual beli, dan Jual beli dalam perkara Aquo telah dilakukan proses Peralihan dihadapan TERGUGAT III yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah, oleh karena TERGUGAT III adalah PPAT yakni pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dalam Perkara Aquo, Maka sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyakan sah dan Berharga Akta yang timbul dalam Perkara Aquo.

Halaman 40 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



9. Untuk melepaskan suatu hak, pakar hukum J. Satrio kembali menjelaskan bahwa *"PELEPASAN HAK (termasuk merelakan hak) DILAKUKAN DENGAN MEMBERIKAN SUATU PERNYATAAN, BAIK SECARA TEGAS-TEGAS ATAU SECARA DIAM-DIAM"*. Adapun kaitannya dengan PENGUGAT adalah, baik Akta Surat Kuasa maupun Surat Pengikatan merupakan bentuk pelepasan hak secara tegas, dan dibuat dihadapan TERGUGAT III dalam hal ini sebagai notaris.

10. Dalil-dalil PENGUGAT dalam perkara aquo merupakan hal yang tidak dapat dibenarkan, Dikarenakan PENGUGAT telah dengan nyata memberikan Kuasa sepenuhnya melalui Akta Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar, sehingga PENGUGAT tidak memiliki kepentingan apapun dalam perkara aquo.

C. TANAH DAN BANGUNAN yang telah dipindah tangankan kepada TERGUGAT II dan selanjutnya telah dilakukan proses balik nama kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang – Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar ("Kantor ATR/BPN Kota Pematangsiantar") adalah sesuai ketentuan yang berlaku.

1. Bahwa kami menolak dengan tegas dalil PARA PENGUGAT pada butir 14,15,16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa menyatakan adanya Fakta Hukum mengakibatkan Perubahan pada Sertipikat Hak Milik (***Objek Aquo***) serta akibat atas peristiwa hukum yang terjadi;
2. Bahwa Sebagaimana telah kami sampaikan sebelumnya, PENGUGAT membuat dan menandatangani berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar (***Surat Kuasa***). Pada intinya Surat Kuasa tersebut PENGUGAT mempertegas bahwa dengan ini Penerima Kuasa Yakni (***TERGUGAT II***) berhak dan berwenang untuk melakukan Perbuatan-perbuatan Hukum yang antara lain :
 - a. *Menjual, atau dengan cara lain memindahtangankan kepada Penerima Kuasa atau dan siapa saja dengan harga serta syarat-*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa, Hak-hak Pemberi Kuasa tersebut;

b. Guna maksud itu, Penerima Kuasa dikuasakan untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan membuat, dan menandatangani akta Jual belinya dan Surat-surat lain yang diperlukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu, menerima uang harga penjualan dan menandatangani bukti penerimannya, dan seterusnya melakukan perbuatan apa saja yang dipandang baik dan berguna untuk mencapai dan menyelesaikan maksud diatas, tidak ada tindakan yang dikecualikan.

3. Bahwa dalam Proses pembuatan Akta Jual Beli (*selanjutnya disebut AJB*) yang sebelumnya telah dilakukan dan dihadiri oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum dimaksud yang bersangkutan (*penjual dan pembeli*) dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016 atau TERGUGAT II yaitu orang yang dikuasakan Oleh PENGUGAT dengan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar sebagaimana telah tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa TERGUGAT III berusaha beritikad baik kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, bahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sepakat bersama-sama Menghadap TERGUGAT III dan Menandatangani Akta yang dibuat oleh TERGUGAT III, dengan demikian Sebagaimana kita ketahui dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU 5/1960"), Pasal 20 ayat (1) mengatur bahwa "*Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.*" Sehingga tidak boleh secara sembarang, seseorang menyatakan atau melakukan klaim atas tanah dengan status hak milik, karena hak milik

Halaman 42 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

merupakan hak paling tinggi apabila kita berbicara mengenai pertanahan menurut UU 5/1960.;

D. Baik TERGUGAT I Maupun TERGUGAT II memiliki kewenangan atas Objek Aquo berdasarkan masing-masing peristiwa Hukum dan belum ada dilakukan Pencabutan Kuasa dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II sesuai bukti-bukti yang akan diajukan dihadapan Persidangan Yang dimulikan.

1. Bahwa Sebagaimana telah kami jelaskan baik pada bagian Pembuka Jawaban TEGUGAT III, bahwa PENGGUGAT telah membuat dan menandatangani untuk dan atas nama serta mewakili PENGGUGAT sebagai Pemberi Kuasa dimana dan terhadap siapaun juga, dalam segala hal urusan dan tindakan tidak ada dikecualikan berkenaan dengan hak-hak PENGGUGAT atas Sebidang Tanah Hak Milik N.1216/Bah Kapul berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar **(*Surat Kuasa*)**. Pada intinya Surat Kuasa tersebut PENGGUGAT mempertegas bahwa dengan ini Penerima Kuasa Yakni **(*TERGUGAT II*)** berhak dan berwenang untuk melakukan Perbuatan-perbuatan Hukum.

2. Bahwa Adapun atas Kuasa tesebt diatas belum ada dan tidak pernah diketahui oleh TERGUGAT III perihal Pemberi kuasa menarik kembali secara sepihak Hal ini telah diatur dalam Pasal 1814 dan 1816 KUH Perdata yaitu:

- *Pemberi kuasa sewaktu-waktu dapat mencabut kembali kuasa yang diberikannya itu tanpa perlu meminta persetujuan si penerima kuasa.*
- *Pemberi kuasa mengangkat atau menunjuk kuasa baru untuk melaksanakan urusan yang sama dan mengakibatkan ditariknya penerima kuasa yang pertama terhitung sejak hari diberitahukannya pengangkatan itu.*

Halaman 43 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

- *Pencabutan kuasa dilakukan secara tertulis atau meminta kembali surat kuasa dari penerima kuasa.*

3. Bahwa Sehubungan dengan pencabutan ini, sebaiknya dilakukan secara terbuka dengan mengumumkannya karena sejak itu setiap tindakan yang dilakukan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa tidak sah dan dianggap melawan hukum, Salah satu pihak meninggal dunia Pada Pasal 1813 KUH Perdata ditegaskan dengan meninggalnya salah satu pihak baik pemberi kuasa atau penerima kuasa berakibat dengan sendirinya pemberian kuasa berakhir demi hukum, Dikutip dari M.Yahya Harahap menerangkan "*hubungan hukum perjanjian kuasa tidak berlanjut kepada ahli waris. Jika hendak dilanjutkan, haruslah dibuat kuasa baru dan ada penegasan tertulis dari ahli waris yang menyetujui melanjutkan pemberian kuasa*";

4. Bahwa Penerima kuasa melepas kuasa Sebagaimana disebutkan Pasal 1813 KUH Perdata bahwa pemberian kuasa berakhir dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa, dan Lebih lanjut, hal ini diatur dalam Pasal 1817 KUH Perdata yaitu:

- Penerima kuasa memberitahu kehendak pelepasan kuasa kepada pemberi kuasa.
- Penerima kuasa harus memberikan ganti rugi jika pelepasan kuasa ini dilakukan karena kesalahannya membawa kerugian bagi pemberi kuasa

5. Bahwa oleh karenanya, Sehingga menurut Hemat TEGUGAT III dalam proses yang berlangsung hanya Penerima Kuasa, dalam hal ini TERGUGAT II yang memiliki hak penuh atas TANAH DAN BANGUNAN dengan Sertipikat SHM Nomor 1216 **(*Objek Aquo*)** untuk melakukan Perbuatan Hukum berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar;

E. Objek dalam gugatan aquo merupakan kewenangan dan Kepentingan TERGUGAT II sebagaimana telah mendapat Kuasa Sepenuhnya dari

Halaman 44 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

Penggugat melakukan Segala Bentuk Perbuatan atas Objek aquo, sehingga telah melalui prosedur Hukum yang berlaku di NKRI.

1. Bahwa sekali lagi kami tegaskan, selama Proses Pembuatan dan Penandatanganan baik Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016 berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar , serta Akta Jual Beli belum ada memberitahukan kepada TERGUGAT III terkait adanya hutang piutang, pengagunan, gadai dan sejenisnya sehingga TERGUGAT III sebagai Notaris telah Patus dan layak membuat Akta-akta tersebut sebagaimana telah tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa TERGUGAT III tidak pernah mengetahui atas Objek dalam Gugatan Aquo yang didalilkan oleh PENGGUGAT, apalagi menguasai atau memiliki. Apa juga keuntungan TERGUGAT III dalam hal ini melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang mengakibatkan kerugian pada siapapun, namun dalam hal ini secara Profesional TERGUGAT III dengan adanya permasalahan Hukum Antara PENGGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II, meskipun membuat TERGUGAT III mengalami cidera Psikis, waktu dan materi bahkan lainnya, akan tetapi TERGUGAT III mempertanggungjawabkan dan menyatakan dengan sebnar-benarnya perihal adanya Akta-akta yang dibuat oleh TERGUGAT III tanpa ada indikasi menguntungkan kepada Para Pihak dalam Gugatan Aquo;
3. Bahwa ijinkan TERGUGAT III menyampikan perihal adapun telah dilakukan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik **(*Objek Aquo*)** adalah atas nama TERGUGAT I sesuai dengan Akta Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar yang sah secara Hukum beserta segala akibat hukumnya adalah sah berdasarkan hukum, berikut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016 yang sah secara Hukum beserta segala akibat hukumnya adalah sah berdasarkan hukum, serta Akta Jual Beli Nomor.61 tertanggal 25 Juni 2021 yang sah

Halaman 45 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara Hukum beserta segala akibat hukumnya adalah sah berdasarkan hukum dan telah diperiksa dan didaftarkan di Kantor ATR/BPN Kota Pematangsiantar berdasarkan proses sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku.

Maka berdasarkan seluruh pertimbangan hukum diatas, kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa dalam perkara aquo untuk menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

PENUTUP

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, dengan ini kami memohon Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat dan bijaksana agar berkenan memberikan putusan dengan amar (*dictum*) sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan, Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menyatakan sah dan berharganya Akta Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Pematangsiantar beserta segala akibat hukumnya adalah sah berdasarkan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharganya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor.76 tertanggal 25 Oktober 2016 beserta segala akibat hukumnya adalah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor.61 tertanggal 25 Juni 2021 beserta segala akibat hukumnya adalah sah berdasarkan hukum;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 46 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa Turut Tergugat juga menilai bahwa ada unsur cacat formil dalam gugatan Para Penggugat yaitu mengenai gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) ;
2. Bahwa adapun pokok permasalahan yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat adalah peralihan hak atas tanah dari atas Penggugat ke atas nama Tergugat I yaitu hak atas tanah yang terdaftar sebagai Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara yang dahulunya merupakan Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul ;
3. Bahwa adapun dalam surat gugatannya jelas adapun yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah Heldianita Sinaga (Tergugat I), Robinson Simanjuntak (Tergugat II), Rachmandsyah Purba, SH (Tergugat III) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar (Turut Tergugat) ;
4. Bahwa kemudian dalam surat gugatannya juga Penggugat ada menjelaskan bahwa adapun sebahagian dari tanah sesuai Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara yang dahulunya merupakan Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul telah dialihkan dan dibangun rumah oleh :
 - a. Maria Erlinda Silalahi
 - b. Wanden Purba
 - c. Gabriel Purba
 - d. Chyntia Adelina Sianturi
 - e. Melisa Rostiana Simanjuntak
 - f. Rospita Saragih
5. Bahwa oleh karena adanya pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah objek perkara yaitu Maria Erlinda Silalahi, Wanden Purba, Gabriel Purba, Chyntia Adelina Sianturi, Melisa Rostiana Simanjuntak dan Rospita Saragih, maka sudah sepatutnya juga bahwa pihak-pihak yang berkepentingan tersebut juga turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Halaman 47 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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)



6. Bahwa lagi pula terhadap objek perkara juga telah pernah menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan register perkara nomor 122/Pdt.G/2022/PN Pms dimana terhadap Perkara tersebut Pengadilan Negeri Pematangsiantar memberikan putusannya nomor 122/Pdt.G/2022/PN Pms tanggal 07 Juni 2023 yang dalam putusannya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat (Heldianita Sinaga) dinyatakan kurang pihak karena adanya pihak-pihak yang berkepentingan tidak ditarik sebagai pihak ;

7. Bahwa kemudian, sebagaimana dalam Surat Gugatannya demikian juga sesuai data pertanahan Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara yang dahulunya merupakan Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul, diketahui adapun dasar dari Tergugat II melakukan suatu tindakan hukum atas objek perkara yang kemudian menjadi akar masalah dalam perkara ini adalah berdasarkan Surat Kuasa nomor 88 tanggal 24 September 2014 yang diperbuat oleh Notaris Nelsi Sinaga.SH dimana Penggugat ada memberikan kuasa kepada Tergugat II ;

8. Bahwa menurut Turut Tergugat supaya menjadi jelas dan terang tentang apa yang menjadi isi dari Surat Kuasa nomor 88 tanggal 24 September 2014 yang diperbuat oleh Notaris Nelsi Sinaga.SH tersebut, maka sudah sepatutnya bahwa Notaris Nelsi Sinaga.SH juga ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini :

9. Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH di dalam buku yang berjudul *Hukum Acara Perdata : Dalam Teori dan Praktek* pada halaman 3 menyatakan bahwa Penggugat adalah seseorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim ;

10. Bahwa Menurut **M. Yahya Harahap, SH** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* Penerbit Sinar Grafika, pada gugatan perdata yang terlibat adalah dua pihak, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan



sebagai penggugat, sedangkan yang satu lagi berkedudukan sebagai tergugat (hal. 48). Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu pula pihak sebagai tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas (hal. 111). Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat dan tergugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan penggugat maupun tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*, di antaranya, karena penggugat tidak memiliki alas hak maupun karena tidak semua yang berkepentingan menjadi penggugat (hal. 111 – 112) ;

11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung : **Putusan Mahkamah Agung Nomor 503 K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977** dengan kaidah hukum “karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat”;

12. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung : **Putusan Mahkamah Agung Nomor 2438/K/Sip/1980 tanggal 22 maret 1982** pada pokoknya “Mahkamah Agung mempertimbangkan Bahwa Gugatan tidak dapat diterima karena tidak semua Ahli Waris turut sebagai pihak dalam perkara sehingga Putusan Pengadilan Tinggi dibatalkan” ;

13. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, menyatakan : “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Pengadilan seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya isterinya”.

14. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 tanggal 1-8-1983, menyatakan : “Bahwa walaupun Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi Tergugat, akan tetapi demi tuntasnya penyelesaian suatu perkara maka Penggugat harus menarik semua pihak yang ada hubungannya dengan tanah perkara”.



15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972, menyatakan : "Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara" ;

16. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 938 K/Sip/1972, tanggal 30 September 1972, menyatakankan : *"Putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan hubungan hukum antara Tergugat dengan pihak ketiga harus dibatalkan, karena untuk itu pihak ketiga harus diikutsertakan sebagai Tergugat"* ;

B. Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa Turut Tergugat menilai Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan hanya semata-mata tentang sengketa hak atas tanah, tetapi juga bersinggungan dengan proses/kegiatan yang dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Adminitrasi Pemerintah dalam mengalihkan Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara yang dahulunya merupakan Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul dari atas nama Penggugat (Jaulin Simanjuntak) menjadi atas nama Tergugat I (Heldianita Sinaga) ;

2. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya halaman 5 poin 14 menyatakan *"Bahwa fakta hukum perubahan SHM nomor 1216 atas nama Penggugat menjadi SHM nomor 6704 atas nama Tergugat I wajar diduga bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan pergantian SHM nomor 1216 atas nama Penggugat (Jaulin Simanjuntak) menjadi SHM nomor 6704 atas nama Tergugat I (Heldianita Sinaga) oleh Turut Tergugat (ATR/BPN Pematangsiantar) merupakan perbuatan yang tidak menerapkan ketidakhati-hatian dan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan. ;*

3. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya halaman 7 poin 17 menyatakan *"Bahwa sebab adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengakibatkan kerugian Materiil dan Immateriil bagi Penggugat. ;*

4. Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya halaman 8 poin 5 yang

Halaman 50 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



memohonkan "Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan pergantian nomor SHM : 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (Penggugat) berganti menjadi SHM nomor : 6704 secara melawan hukum serta melakukan proses peralihan nama di SHM nomor 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak beralih menjadi Heldianita Sinaga (Tergugat I) tanpa pernah dimohonkan atau dikonfirmasi kepada Penggugat serta diperbuat dengan surat-surat (PJB dan AJB) yang secara melawan hukum juga, dengan demikian SHM Nomor : 6704 atas nama Heldianita Sinaga (Tergugat I) mohon dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat." ;

5. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pasal 10 dan 11 disebutkan :

Pasal 10

Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini mulai berlaku, Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili."

6. Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) pasal 1 ayat (4) disebutkan "Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan



dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan “ ;

7. Bahwa oleh karena Posita dan Petitum dalam surat Gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melanggar/Melawan Hukum, maka pemeriksaan perkara dan yang memutuskan perkara ini merupakan domain kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri Pematangsiantar.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dalam pergantian nama wilayah administrasi dan mengalihkan objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul menjadi Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara telah memenuhi persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah sesuai Ketentuan yang berlaku ;

2. Bahwa sebagaimana dalam Surat Gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa “Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan pergantian nomor SHM : 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (Penggugat) berganti menjadi SHM nomor : 6704 secara melawan hukum serta melakukan proses peralihan nama di SHM nomor 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak beralih menjadi Heldianita Sinaga (Tergugat I) tanpa pernah dimohonkan atau dikonfirmasi kepada Penggugat serta diperbuat dengan surat-surat (PJB dan AJB) yang secara melawan hukum juga, dengan demikian SHM Nomor : 6704 atas nama Heldianita Sinaga (Tergugat I) mohon dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat menyatakan bahwa Penggugat keliru dalam memahami tentang prosedur dari peralihan hak atas tanah sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

Tentang Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik 1216/Bah Kapul terbit pada 18 Desember 1993 yang terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara nomor : 124/HM.PPT/22.03/1993 nomor urut 3 tanggal 08-03-1993 seluas 3.655 M² dengan pemegang hak pertama kali atas nama Lusianna Br. Siahaan ;
2. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik nomor 1216/Bah Kapul atas nama Lusianna Br. Siahaan beralih hak ke atas nama Yunirman Manurung, Donny Dermawan Manurung dan Fredie Fransiscus Manurung berdasarkan Waris sesuai Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 07-01-2013 yang diperbuat ahli waris dan diketahui oleh Pangulu Lestari Indah dan Camat Siantar ;
3. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik nomor 1216/Bah Kapul atas nama Yunirman Manurung, Donny Dermawan Manurung dan Fredie Fransiscus Manurung beralih ke atas nama Jaulin Simanjuntak (Penggugat) berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli nomor : 272/2014 tanggal 10-07-2014 yang diperbuat oleh Nelsi Sinaga, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pematangsiantar ;
4. Bahwa kemudian oleh karena telah berubahnya nama wilayah administrasi kelurahan, kemudian atas permohonan yang berkepentingan Hak Milik nomor 1216/Bah Kapul atas nama Jaulin Simanjuntak berubah nomor dan nama administrasi wilayah menjadi Sertipikat Hak Milik nomor 6704/Setia Negara ;
5. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik nomor 6704/Setia Negara tersebut beralih menjadi atas nama Heldianita Sinaga (Tergugat I) berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli nomor 61/2021 tanggal 25-06-2021 yang diperbuat Rachmansyah Purba,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pematangsiantar;

Halaman 53 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang peralihan Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul dari atas nama Jaulin Simanjuntak (Penggugat) menjadi atas nama Heldianita Sinaga (Tergugat II)

6. Bahwa adapun peralihan hak milik nomor 6704/Setia Negara ke atas nama Heldianita Sinaga (Tergugat II) adalah berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli nomor 61/2021 tanggal 25-06-2021 yang diperbuat Rachmansyah Purba,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pematangsiantar ;
7. Bahwa dalam Akta Jual Beli nomor 61/2021 tanggal 25-06-2021 yang diperbuat Rachmansyah Purba,SH Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Pematangsiantar diketahui bahwa yang menjadi para pihak penjual dalam Akta Jual Beli tersebut adalah Heldianita Sinaga (Tergugat II) dimana Heldianita Sinaga (Tergugat II) bertindak melakukan perbuatan hukum tersebut adalah berdasarkan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 25-10-2016 nomor : 76 yang diperbuat oleh Notaris Rachmansyah Purba,SH ;
8. Bahwa sebagaimana dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 25-10-2016 nomor : 76 yang diperbuat oleh Notaris Rachmansyah Purba,SH tersebut diketahui bahwa yang melakukan pengikatan untuk jual beli dan memberikan kuasa adalah Robinson Simanjuntak (Tergugat II) dan pembeli sekaligus penerima kuasa adalah Heldianita Sinaga (Tergugat II) ;
9. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 25-10-2016 nomor : 76 yang diperbuat oleh Notaris Rachmansyah Purba,SH tersebut juga diketahui bahwa Robinson Simanjuntak (Tergugat II) bertindak sebagai kuasa dari Jaulin Simanjuntak (Penggugat) selaku pemegang hak milik mengalihkan Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara yang dahulunya merupakan Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul, sesuai Surat Kuasa nomor 88 tanggal 24-09-2014 yang diperbuat Notaris Nelsi Sinaga.SH ;
10. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 25-10-2016 nomor : 76 yang diperbuat oleh Notaris Rachmansyah Purba,SH diketahui bahwa Robinson Simanjuntak (Tergugat II) menjual tanah sebagaimana sesuai Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul kepada Heldianita Sinaga

Halaman 54 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) dan Robinson Simanjuntak (Tergugat II) juga memberikan kuasa kepada Heldianita Sinaga (Tergugat I) untuk melaksanakan jual beli termasuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dan melakukan segala pembayaran pajak untuk memenuhi persyaratan jual beli hak atas tanah tersebut ;

11. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 27 ayat (1) yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **jual beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

12. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 103 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

Ayat 1

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Ayat 2

Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;

Halaman 55 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;
- f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

13. Bahwa sesuai data pendaftaran pada Buku Tanah Hak Milik nomor : 415/Dwikora dan Hak Milik nomor : 416/Dwikora, sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah pada kedua Hak Milik tersebut diatas, telah terlebih dahulu dilakukan pengecekan Sertipikat sehingga telah memenuhi semua prosedur peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Berdasarkan seluruh dalil-dalil, alasan-alasan/dasar-dasar hukum fakta-fakta hukum dan uraian-uraian tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

Halaman 56 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima *Niet Onvankelijke verklaard* (NO).
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat serta Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi dari Fotokopi **Sertifikat Hak Milik Nomor 1216**, disebut bukti P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi **Surat Kuasa Notaris Nomor 88** tertanggal 24 September 2014 II, selanjutnya disebut sebagai Bukti P-2;
3. Fotokopi dari Asli satu set **Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB)** Nomor: 648/107/IMB/BPPT/III/2015 tertanggal 26 Maret 2015, selanjutnya disebut sebagai: Bukti P-3;
4. Fotokopi dari *print out* **Brosur Residence/Perumahan Maju Bersama Kaveling Siap Bangun (KSB)**, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-4**;
5. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. Wanden Siboro/Rosani Sitompul** tertanggal 19-8-2016, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II), sebesar Rp. 18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-5**;

Halaman 57 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. Wanden Siboro/Rosani Sitompul** tertanggal 7 Desember 2016, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II), sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-6;**
7. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. Wanden Siboro/Rosani Sitompul** tertanggal 14 Desember 2016, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II), sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-7;**
8. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Maria Erlinda Silalahi** tertanggal 19-11-2013, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II), sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang dibubuhi materai dan dilegalisir, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-8;**
9. Fotokopi dari Asli **Surat Keterangan**, tertanggal 13 April 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh Jaulin Simanjuntak dan Maria Erlinda Silalahi, selanjutnya disebut: **Bukti P-9;**
10. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Maria Erlinda Silalahi** tertanggal 10-04-2018, sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-10;**
11. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama St. Rospita Saragih** tertanggal 17 Januari 2017, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II), sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-11**
12. Fotokopi dari Asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Chyntia Adelina Sianturi** tertanggal 10-4-2015, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II), sebesar Rp. 36.621.200,00 (tiga puluh enam juta enam ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah), selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-12;**
13. Fotokopi dari hasil *Print out* Foto **Dokumentasi Acara Peletakan Batu Pertama Perumahan KSB**, yang dilakukan pada tahun 2015, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-13;**

Halaman 58 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi dari hasil *Print out* Foto **Unit Rumah yang sudah dibangun**, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-14**;
15. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta **Pengikatan Jual Beli Nomor 76** tertanggal 25 Oktober 2016, yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn.) antara Tergugat II Robinson Simanjuntak dengan Tergugat I Heldianita Sinaga, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-15**;
16. Fotokopi dari Fotokopi **Sertifikat Hak Milik Nomor 6704**, Desa/Kel. Setia Negara, Surat Ukur Tanggal 10-05-2021, No. 1140/2021, luas 3.655 M² (tiga ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama HELDIANITA SINAGA, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-16**
17. Fotokopi dari fotokopi Salinan **Akta Jual Beli Nomor 61/2021** tertanggal 25 Juni 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-17**;
18. Fotokopi dari fotokopi **Surat Pernyataan Pengakuan Hutang**, tertanggal 25 Oktober 2016, yang dibuat dan ditandatangani oleh Robinson Simanjuntak (Tergugat II) : **Bukti P-18**;
19. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. R. Simanjuntak (Tergugat II)** tertanggal 26-01-2017, yang telah diterima dan ditandatangani oleh Alm. Tolopan Silalahi (Suami Tergugat I) dan saksi i.c. Azdal T, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-19**;
20. Fotokopi dari fotokopi **Bukti Transfer Bank BRI** tertanggal 22-09-2017, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari rekening Nomor: 335201003251507 atas nama robinson simanjuntak ke rekening Nomor: 011301039305507 atas nama Heldianita Sinaga, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti P-20**;
21. Fotokopi dari fotokopi **Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 122/Pdt.G/2022/PN.Pms** tertanggal 31 Mei 2023, yang telah dileges oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 03 Juli 2023, selanjutnya disebut: **Bukti P-21**;

Halaman 59 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Wanden Siboro

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai pengembang kapling yang bernama Maju Bersama;
- Bahwa Saksi mengetahui kaplingan sejak tahun 2014;
- Bahwa setahu saksi Kaplingan milik Jaulin Simanjuntak (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat, saksi hanya bertemu dengan Robinson Simanjuntak sebagai pelaksana harian/pengelola kaplingan;
- Bahwa Saksi ada membeli kaplingan No 3, sudah disetor uangnya kepada Robinson Simanjuntak dan sudah lunas, saksi ada kwitansinya;
- Bahwa kaplingan yang saksi beli masih tanah kosong;
- Bahwa surat belum keluar dan kendalanya karena suratnya belum dipecah;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pelaksana harian lain selain Robinson Simanjuntak;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi beli seharga Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah), saksi bayar secara bertahap;
- Bahwa Saksi sebelumnya pernah digugat oleh Heldianita Sinaga dan saat perkara berjalan saksi baru mengetahui sertifikat sudah atas nama Heldianita Sinaga
- Bahwa saat mediasi terungkap Robinson tidak bisa membayar utang makanya sertifikat beralih, dan terungkap bahwa Robinson sudah pernah mencicil Rp.10.000.000 dan ini diakui oleh Heldianita;
- Bahwa ketika membeli kaplingan saksi berhubungan dengan Robinson Simanjuntak;
- Bahwa luas tanah yang saksi beli 11,5 m x 16,5 m;
- Bahwa yang menyebut ukurannya Robinson Simanjuntak, tidak ada pengukuran;

Halaman 60 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Jaulin, setahu saksi Jaulin Simanjuntak tinggal di Sumatera Barat;
- Bahwa yang menjadi dasar Robinson Simanjuntak menjual kaplingan padahal pemiliknya adalah jaulin adalah karena Jaulin ada memberi kuasa kepada Robinson Simanjuntak, ada ditunjukkan surat kuasanya kepada saksi dan berdasarkan penjelasan Robinson Simanjuntak;
- Bahwa pada tahun 2014 ada spanduk yang menyatakan milik Jaulin Simanjuntak;
- Bahwa setahu saksi kapling no 2 masih kosong, tidak tahu siapa yang beli dan di sebelah kapling saksi milik marga Silalahi;
- Bahwa Saksi membeli kapling no 3 di bulan Agustus tahun 2016;
- Bahwa Saksi mengetahui ada dijual kaplingan dari spanduk dan saksi tinggal berdekatan dengan objek perkara;
- Bahwa ada dibuat perjanjian jual beli di notaris antara Robinson Simanjuntak dengan saksi tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas objek perkara keseluruhannya;
- Bahwa mengenai batas-batas Sebelah Selatan: Jalan lapangan tembak, sebelah barat: rumah Jurung Purba, sebelah timur: jalan dekat gereja, sebelah utara: tidak tahu;
- Bahwa disebelah depan ada 4 kapling, kapling 1 saksi tidak tahu, kapling 2 milik marga Silalahi, kapling no 3 milik saksi, kapling no 4 milik marga Purba;
- Bahwa dilokasi objek perkara sudah ada 5 bangunan rumah, 3 sudah ditempati sedangkan yang 2 lagi belum;
- Bahwa Saksi dan Robinson mendatangi Notaris dan membuat akta jual beli;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat objek perkara, Robinson tidak pernah memperlihatkan;
- Bahwa Saksi percaya kepada Robinson Simanjuntak karena sudah ada surat kuasa dari Jaulin Simanjuntak;
- Bahwa tahun 2016 dijanjikan pemecahan surat namun sampai sekarang belum ada, jawaban Robinson masih tahap pengurusan;

Halaman 61 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah ini bermasalah karena diatas tanah saksi ada pamflet tahun 2023, isinya tanah ini dalam pengawasan Polda Sumut, saksi tidak tahu siapa yang buat pamflet tersebut;
- Bahwa saksi keberatan adanya pamflet tersebut, saksi tanya ke Robinson dan Robinson menjelaskan ada persoalan di Polda mengenai tanah tersebut;
- Bahwa sewaktu saksi beli kapling no 3, saat itu yang sudah laku kapling no 2 dan kapling no 4 dibeli marga Silalahi dan Purba, dan dibelakang kapling no 1 juga sudah laku, serta bagian paling belakang;
- Bahwa saksi saling kenal dengan sesama pembeli kapling, tapi tidak tau apakah mereka beli dari Robinson atau kepada Jaulin langsung;
- Bahwa setahu saksi objek perkara sekarang sudah ada sertifikat yang bukan atas nama jaulin dan saksi tidak tahu mengapa hal itu terjadi;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Tergugat 1, suaminya juga saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi pernah dengar cerita Robinson ada meminjam uang dari Tolopan Silalahi dengan jaminan sertifikat tanah sebesar Rp 35.000.000,00;
- Bahwa Saksi pernah melarang saat Tolopan pernah mau menguasai tanah tersebut tahun 2023 dengan cara menyuruh pekerjanya mengerjakan tanah itu;
- Bahwa setahu saksi tanah itu belum pernah dijual Jaulin kepada orang lain;

2. Saksi Sarwo Edy Purba

- Bahwa sebelumnya Saksi sudah pernah digugat oleh Tergugat I masalah kaplingan milik Penggugat sebagai pengembang kaplingan;
- Bahwa Saksi membeli kapling no 4 atas nama Gabriel anak saksi, saksi yang melakukan pembayaran;
- Bahwa ukurannya 11,5 m x 16,5 m, saksi membeli sekaligus dibangun rumah dan saksi membayar DP Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah), pelunasannya sesuai kesepakatan setelah dibangun;
- Bahwa Saksi cicil kepada CU Maju Bersama yang mendanai Pembangunan kaplingan;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang saksi beli milik Penggugat, Saksi tahu karena ada spanduk;

Halaman 62 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 melakukan komunikasi dengan pengembang melalui Tergugat II;
- Bahwa Saksi hadir saat peletakan batu pertama dan ada Robinson Simanjuntak saat itu;
- Bahwa sampai sekarang saksi dan anak saksi yang menguasai di tanah itu;
- Bahwa surat atas nama anak Saksi belum ada alasannya karena harus lunas dulu, dan karena ada persoalan Saksi berhenti membayar;
- Bahwa tahun 2020-an Tergugat I pernah datang dan mengatakan sebagai pemilik dan menyuruh keluar kemudian Tergugat I menggugat;
- Bahwa ada dilakukan mediasi namun tidak mau berdamai;
- Bahwa sesuai denah ada 17 kapling dan tidak ada nama Heldaanita sebagai pembeli;
- Bahwa kapling no 1 punya Boru Silalahi, kapling 2 juga Boru Silalahi, Kapling 3 Wanden Siboro, kapling 4 milik Saksi, kapling 5 milik Cintya Sianturi, kapling belakang no 7 rumah kosong atas nama Melisa, kapling 17 punya Sidabutar, yang lain kosong;
- Bahwa nama anak saksi Gabriel Pradewa Purba;
- Bahwa pertama kali mau membeli kapling Saksi bertemu dengan Tergugat II;
- Bahwa DP dikirim oleh anak Saksi dengan cara mentransfer ke rekening Tergugat II, lalu Tergugat II membuat kwitansi;
- Bahwa harga tanah dan Pembangunan rumah yang saksi beli Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah), jika dibeli cash;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah kaplingan tahun 2015-2016;
- Bahwa dikwitansi tertulis pembayaran DP kapling sekaligus Pembangunan rumah;
- Bahwa setelah rumah selesai dibangun yang menyerahkan rumah kepada Saksi adalah Tergugat II;
- Bahwa tahun 2021/2022 Pengacara Tergugat I ada mensomasi yang menyatakan supaya Saksi mengosongkan rumah;
- Bahwa Saksi pernah digugat Tergugat I sebelumnya karena merasa objek perkara miliknya;

Halaman 63 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 mengenai batas-batas tanah sebelah timur berbatasan dengan jalan disamping gereja, sebelah Selatan jalan lapangan tembak, sebelah barat dengan Jurung Purba, sebelah utara berbatasan dengan jalan;
- Bahwa ada bukti dari notaris yang Saksi pegang yakni perjanjian yang dibuat notaris Nelsi Sinaga;
- Bahwa kapling kosong milik Penggugat;

3. Saksi Efendi Silalahi

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan pernah bertemu;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mempunyai tanah di lapangan tembak;
- Bahwa batas-batasnya yaitu sebelah utara berbatasan dengan Jalan samping gereja, sebelah selatan jalan lapangan tembak, sebelah timur jalan, sebelah barat sinurat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Marga Manurung yang awalnya menawarkan kepada Saksi namun karena saksi tidak ada uang maka ditawarkan ke Penggugat;
- Bahwa setahu saksi luas tanah sekitar 3000 meter, alas haknya ada fotocopy sertifikat dari Manurung;
- Bahwa setahu Saksi dibuat kaplingan sekitar 16-17 kapling;
- Bahwa Saksi membeli 2 kapling yaitu no 1 dan 2;
- bahwa Maria Erlinda Silalahi adalah anak Saksi;
- Bahwa istri saksi yang melakukan pembayaran kepada Penggugat, belum lunas;
- Bahwa perjanjiannya dibeli cash tapi bisa dibayar bertahap;
- Bahwa kapling yang sudah terjual : Saksi beli 2 kapling, Siboro 1 kapling, Purba, Sianturi 2 kapling
- Bahwa yang membangun rumah adalah Tergugat II, saksi tidak tahu apa jabatannya tapi yang ada di lokasi Tergugat II tapi setahu saksi punya Penggugat;
- Bahwa saksi pernah lihat fotocopy sertifikat atas nama Penggugat;

Halaman 64 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 tahun 2022 yang mengontrak rumah saksi mengadu diusir oleh Boru Sinaga saksi merasa tidak ada hubungannya dengan boru Sinaga karena saksi membeli dari Penggugat;
- Bahwa saksi pernah digugat Tergugat I, namun sampai sekarang saksi masih menguasai rumah tersebut;
- Bahwa saksi dengar cerita Tergugat II meminjam duit Rp35.0000.000,00 kepada Tergugat I lalu sertifikatnya dibaliknamakan;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menguasai tanah tersebut;
- Bahwa pernah dibuat plang atas nama pengacara Tergugat I dari Medan, dan ada surat panggilan disuruh ke Medan tapi saksi tidak pernah datang;
- Bahwa sebelum saksi bertemu dengan Penggugat, saksi sudah tahu tanah itu milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahuinya dari Manurung;
- Bahwa saksi bertemu dengan Penggugat pertama kali karena Penggugat membeli rumah dibelakang rumah saksi;
- bahwa kapling no 1 adalah bagian dari tanah yang 3000 meter, ukurannya 11,5 meter x 16,5 meter;
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Penggugat, yang kasih uangnya istri saksi langsung kepada Penggugat, jadi saksi tidak tahu apakah saat itu Robinson ada atau tidak disitu;
- Bahwa awalnya yang menawarkan tanah itu kepada saksi adalah Tergugat II, saat itu fotocopy sertifikat dan IMB ada ditunjukan Tergugat II kepada saksi;
- Bahwa saksi membeli 1 kapling kosong dan 1 berikut bangunannya, saksi beli sekitar 2016/2017;
- Bahwa Tergugat II selalu ada dilokasinya;
- Bahwa Saksi sudah 3 atau 4 kali bayar, ada dibuat kwitansi;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat II diberi kuasa dari Penggugat;
- Bahwa surat saksi belum keluar;
- Bahwa dalam membeli tanah saksi juga ada berhubungan dengan Tergugat II, tidak ada pihak lain;
- Bahwa Tergugat II adalah staf Penggugat;

Halaman 65 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 Tergugat I itu pernah mengatakan itu tanahnya dan sudah membeli dari Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi sertifikat atas nama Penggugat ;
- Bahwa tanah saksi belum lunas karena karena suratnya belum dipecah maka dihentikan pembayarannya;
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada Penggugat mengenai surat, dan Penggugat bertanya kepada Tergugat II, ternyata suratnya sudah digadaikan tanpa memberitahukan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi beli tanah 2016, Tergugat I keberatan tahun 2022/2023;
- Bahwa harga kaplingan Rp250.0000.000 dua kapling berikut bangunan;
- Bahwa dipersidangan Tergugat I tidak pernah memperlihatkan sertifikat tanah 3000 m itu kepada saksi tapi berdasarkan cerita Kuasa Hukum ada;
- Bahwa surat jual beli juga tidak pernah diperlihatkan Tergugat I;

4. Saksi Magdalena Kartini Sinurat

- Bahwa saksi sejak tahun 2011 akhir tinggal dirumah mertua saksi yang bernama Jurung Purba;
- Bahwa tanah milik mertua saksi berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa sebelumnya tanah itu gundukan dan ada tanaman ubi, lalu setelah diratakan ada plang bertuliskan tanah ini milik Jaulin Simanjuntak;
- Bahwa tanah itu mau dibangun perumahan sekitar tahun 2014;
- Bahwa saksi proses pembangunan perumahan tersebut, saksi membuka warung kedai kopi untuk pekerja/tukang bangunan;
- Bahwa yang mengelola lokasi perumahan tersebut adalah Tergugat II;
- Bahwa yang membeli kaplingan ada marga Purba, Sianturi, Silalahi;
- Bahwa saat ini yang mengelola/menguasai tanah tersebut adalah pembelinya;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui ada keributan mengenai tanah itu;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada orang lain selain Penggugat yang mengaku sebagai pemilik;
- Bahwa batas-batas tanah saksi tidak tahu;
- Bahwa luas tanah tersebut 9 rante, saksi mengetahui dari orang;

Halaman 66 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 kenal dengan Tergugat II, satu gereja dengan saksi;
- Bahwa Tergugat II pimpinan proyek;
- Bahwa sebelum dibangun rumah itu seperti ladang, yang mengerjakannya orang Jawa, tidak tahu siapa yang suruh;

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

1. Foto copy Perikatan Jual Beli no 76 tanggal 25 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-1;
2. Foto copy Surat Kuasa no 88 tanggal 24 September 2014, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-2;
3. Foto copy Akte Jual beli no 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 selanjutnya disebut sebagai bukti T1-3;
4. Foto copy sertifikat Hak Milik no 6704/Setia Negara tanah seluas 3655 M2 atas nama Heldianita Sinaga, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-4;
5. Foto copy Berita Acara Perubahan Nama Wilayah Administrasi yang menarangkan tanah Hak Milik no 1216/Bah Kapul seluas 3.655 M2, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-5;
6. Foto copy bukti setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kota Pematangsiantar, selanjutnya diberi tanda bukti T1-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak tentang pajak bumi dan bangunan seluas 3.655 m² tahun 2020, selanjutnya disebut sebagai bukti T1-7;
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, objek bumi seluas 3.655 M2. Tahun 2021, Wajib Pajak nama Heldianita Sinaga, disebut sebagai bukti T1-8;
9. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB, Tahun 2016, Wajib Pajak nama G. Saragih, disebut sebagai bukti T1-9;
10. Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor: SPP.Sidik/689.a/II/2024/ Ditreskrimum, Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Direktorat Reserse Kriminal Umum, tanggal Medan 27 Pebruari 2024, untuk Menghentikan Penyidikan terhadap Laporan Polisi

Halaman 67 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: LP/B/671/IV/2022/SPKT/Polda Sumatera Utara, tanggal 07 April 2022, atas nama Pelapor ROBINSON SIMANJUNTAK dengan Terlapor nama Heldianita Sinaga, dugaan tindak pidana 378 dan atau 372 KUHPidana, dihentikan dengan alasan tidak cukup bukti diberi tanda T.1-10;

11. Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/431.b/11/2024/Ditreskrimum, Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Direktorat Reserse Kriminal Umum, tanggal Medan 27 Pebruari 2024, Tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN, atas nama tersangka Heldianita Sinaga, schubungan Pengaduan ROBINSON SIMANJUNTAK sebagai Pelapor terhadap Heldianita Sinaga sebagai Terlapor, tindak pidana pasal 378 dan atau 372 KUHPidana, dihentikan dengan alasan tidak cukup bukti diberi tanda T.1-11;

12. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan, Nomor STTLP/B/215/IV/2024/SPKT/Polres Pematangsiantar/Polda Sumut, atas nama pelapor Heldianita Sinaga, tanggal 17 April 2024, diberi tanda T.1-12;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Hadijah

- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah yang berada di Tozai, letaknya di jalan lapangan tembak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luasnya;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah itu milik Tolopan Silalahi, suami dari Heldianita Sinaga;
- Bahwa Saksi pernah pergi ke tanah yang berada di Tozai bersama Tolopan Silalahi;
- Bahwa Tolopan Silalahi ada memperlihatkan objek tanah yang berada di Tozai;
- Bahwa Tolopan Silalahi pernah bercerita membeli tanah tersebut dari

Halaman 68 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

Robinson Simanjuntak;

- Bahwa Tolopan Silalahi tidak pernah bercerita ketika proses jual beli tanah tersebut kepada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah itu berasal dari Robinson Simanjuntak karena saksi melihat Robinson Simanjuntak pernah datang kerumah Tolopan Silalahi di jalan Mangga, sekitar bulan Oktober Tahun 2016;
- Bahwa Robinson Simanjuntak dan Tolopan Silalahi membicarakan masalah tanah tetapi saksi tidak mengetahui tanah yang dimana kemudian saksi melihat Tolopan Silalahi pergi mengambil uang dari dalam lemari besi setelah itu saksi melihat Tolopan Silalahi membawa uang ke arah meja tempat Tolopan Silalahi dan Robinson Simanjuntak duduk kemudian saksi melihat mereka menghitung uang dan saksi datang untuk menawarkan minum teh;
- Bahwa jarak antara saksi dengan Tolopan Silalahi dan Robinson Simanjuntak duduk kurang lebih 5 (lima) meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada berapa nilai uang yang dihitung Tolopan Silalahi dan Robinson Simanjuntak pada saat itu;
- Bahwa saat itu Tergugat I tidak ada dirumah, sedang mengajar di sekolah;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat surat tanah atau sertifikat dimeja;
- Bahwa tahun 2021 Robinson Simanjuntak datang mengantar 1 (satu) fotokopi Kartu Keluarga dan 2 (dua) fotokopi KTP;
- Bahwa fotokopi Kartu Keluarga dan fotokopi KTP tersebut diantarkan Robinson Simanjuntak karena sebelumnya saksi dan Tergugat pergi kerumah Robinson Simanjuntak memintanya;
- Bahwa fotokopi Kartu Keluarga dan fotokopi KTP diserahkan kepada saksi karena Tolopan Silalahi sudah meninggal pada tahun 2020;
- Bahwa saat itu Robinson Simanjuntak berpesan kepada Saksi agar fotokopi

Halaman 69 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kartu Keluarga dan fotokopi KTP saksi serahkan kepada Tergugat I;

- Bahwa Saksi membaca Kartu Keluarga atas nama Jaulin Simanjuntak dan KTP atas nama Jaulin Simanjuntak dan boru simbolon istri dari Jaulin Simanjuntak;
- Bahwa fotokopi Kartu Keluarga dan KTP saksi serahkan setelah Tergugat I sepulang dari mengajar disekolah;
- Bahwa tujuan Tergugat I meminta fotokopi Kartu Keluarga dan KTP dari Robinson Simanjuntak untuk membalikkan nama di sertifikat tanah yang terletak di Tozai;
- Bahwa saksi mengenal Robinson Simanjuntak sejak tahun 2016;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengenal Robinson Simanjuntak tetapi saksi melihat Tolopan Silalahi menyerahkan uang banyak kepada Robinson Simanjuntak lalu saksi bertanya kepada Bapak Tolopan Silalahi "kok banyak kali bapak serahkan uang" dan dijawab Tolopan Silalahi "saya membeli tanah Robinson Simanjuntak";
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat I sehingga tinggal satu rumah karena orang tua saksi dulu terkena musibah tsunami, saksi terlempar meminta tolong kepada Tergugat I dan saksi dikasih makan kalau sakit diobati, saksi menumpang sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang tidak digaji dan dianggap keluarga oleh Tolopan Silalahi dan Tergugat I;
- Bahwa tanahnya sudah balik nama atas nama Heldianita Sinaga;
- Bahwa Tergugat I pernah pergi ke tanah itu setelah tanah dibalik nama untuk membersihkan tanah itu;
- Bahwa yang ada diatas tanah itu ada lima rumah;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya berapa dibeli tanahnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dibeli Tolopan Silalahi dari

Halaman 70 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

Robinson Simanjuntak sebelumnya milik siapa;

- Bahwa saksi pertama sekali ke objek sengketa tahun 2016, saat itu ada empat bangunan diatas tanah tersebut, namun tidak ada yang menempati dan semak sudah tinggi rumputnya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tolopan Silalahi membeli tanah berikut dengan bangunan diatasnya;
- Bahwa sewaktu saksi dengan Heldianita Sinaga datang kerumah Robinson Simanjuntak, sertifikat sudah ada dipegang Heldianita Sinaga, tidak tahu kapan diserahkan sertifikat kepada Heldianita;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Jaulin Simanjuntak datang kerumah Tolopan Silalahi untuk menyerahkan sertifikat;
- Bahwa Jaulin Simanjuntak sama dengan Robinson Simanjuntak bukan orang yang sama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa hubungannya fotokopi Kartu keluarga dan KTP Jaulin Simanjuntak dengan KTP istri Jaulin Simanjuntak diberikan kepada Heldianita Sinaga untuk membalik namakan sertifikat;

2. Saksi Rostania Munthe

- Bahwa saksi mengetahui objek perkara letaknya di Tozai, dipinggir jalan Lapangan Tembak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batasnya tetapi kalau melihatnya langsung saksi mengetahui;
- Bahwa saksi pernah datang kelokasi tanah tersebut tahun 2016 bersama suami saksi dan bersama Tolopan Silalahi;
- Bahwa Saksi bersama suami ditelepon diajak melihat lahan yang dibeli Tolopan Silalahi dengan maksud saksi bersama suami saksi mempekerjakan dan mengelola lahan itu, tetapi saksi bersama suami saksi pada saat itu tidak

Halaman 71 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempat mengerjakan lahan itu karena masih banyak pekerjaan saksi yang lain;

- Bahwa kepada saksi Tolopan mengatakan bahwa tanah itu sudah dia beli;
- Bahwa Saksi hanya melihat dari jauh dipinggir-pinggir saja karena banyak pohon-pohon dan duri-duri yang tinggi sekali sehingga tidak bisa masuk kedalam;
- Bahwa Saksi mulai mengerjakan tanah tahun 2022 dan selesai mengerjakan tahun 2023 atas persetujuan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengerjakan bagian yang tengah diantara bangunan rumah;
- Bahwa Saksi menanam jagung pada saat itu;
- Bahwa pada saat saksi mengerjakan tanah tersebut ada saksi lihat perempuan boru saragih dan saksi mengatakan saksi sudah membakar lalu datang boru saragih mengatakan "ya sudahlah, siap aku baru kamu yang mengerjakan";
- Bahwa selain boru Saragih, ada lagi seorang laki-laki marga purba, saksi sudah mengerjakan tetapi marga purba juga mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa pada tahu 2016 jalannya banyak batu-batu dan lobang-lobang sekarang sudah bagus jalannya sejak tahun 2022 dan tahun 2022 sudah ada bangunan, masih banyak rumput-rumput yang tinggi-tinggi;
- Bahwa pada tahun 2016 belum ada saksi lihat bekas orang mengerjakan tanah tersebut masih semak;
- Bahwa ada bangunan diatas tanah tersebut tetapi tidak terlihat bentuk bangunannya karena tertutupi oleh rumput-rumput semak yang tinggi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Robinson Simanjuntak, sekarang saksi sudah mengenal Robinson Simanjuntak dan Jaulin Simanjuntak;

Halaman 72 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 kedekatan suami saksi dengan Tolopan Silalahi adalah suami saksi tangan kanan Tolopan Silalahi mengelola tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya dua kali kelokasi tanah tersebut tahun 2016 bersama Tolopan Silalahi disuruh mengerjakan dan tahun 2022 bersama Tergugat I mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bangunan rumah milik siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi itu tanah Tolopan Silalahi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat suratnya;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanya siapa boru Saragih karena tidak ada masalah pada saat itu tapi saksi berjumpa dengan marga purba yang sudah dikerjakan saksi dikerjakan marga purba lagi dan saksi mengatakan “kenapa dikerjakan lagi kan sudah saksi kerjakan” dan dijawab marga purba “hanya mau mengeluarkan keringat sajanya aku” kata marga purba;

3. Saksi Manna Junita Sihite

- Bahwa saksi tahu objek dalam perkara ini mengenai tanah yang terletak di Jalan Lapangan Tembak;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tersebut dan melihat objek secara langsung;
- Bahwa objek tersebut berbatas langsung dengan jalan lapangan tembak, kalau berhadapan langsung dengan objek sebelah kanan berbatasan dengan gereja dan dibelakang objek berbatasan dengan jalan disebelah kiri berbatasan dengan lahan kosong;
- Bahwa Saksi diajak oleh suami dari Tergugat I ke lokasi objek perkara sekitar tahun 2017 di awal bulan Februari atau Maret, pada saat itu suami Tergugat I menawarkan saksi untuk mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa nama dari suami Tergugat I adalah Tolopan Silalahi;
- Bahwa suami Tergugat I sudah meninggal pada tahun 2020 dan saksi tidak

Halaman 73 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

mengetahui suami Tergugat I meninggal dimana;

- Bahwa saksi didatangi oleh Tolopan Silalahi ke rumah saksi dan Tolopan Silalahi berkata bahwa beliau ada membeli tanah dan kemudian saksi ditawarkan untuk mengerjakan tanah tersebut, setelah ada ajakan dari beliau kurang lebih 2 (dua) bulan kemudian saksi bersama dengan Tolopan Silalahi pergi bersama untuk melihat objek perkara secara langsung;
- Bahwa di tempat objek perkara tersebut ada tumbuhan liar, semak- semak dan ada bangunan juga yang terlihat kosong dan tidak ada yang menempati;
- Bahwa kondisi jalan sangat rusak dan berlubang-lubang;
- Bahwa saksi pernah datang lagi ke objek perkara tersebut, diajak oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi membersihkan lahan tersebut dengan membersihkan dan membakar daun-daun kering yang ada di lokasi tersebut;
- Bahwa pada tahun 2017 tidak ada tanaman apapun di objek perkara tersebut hanya ada semak belukar saja namun pada tahun 2021 objek perkara tersebut sudah ditanam dengan tanaman ubi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah ini adalah milik Tolopan Silalahi, saksi mengetahui berdasarkan dari keterangan dari Tolopan Silalahi;
- Bahwa tanah itu dibeli pada tahun 2017 namun saksi tidak tahu dibeli darimana;
- Bahwa kondisi rumah pada tahun 2017 bagus namun sebagian masih belum selesai dibangun;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu mengenai surat kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak jadi mengerjakan lahan tersebut karena letak lahan tersebut jauh dari lokasi tempat tinggal saksi;

Halaman 74 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ada diberitahu mengenai luas lahan yang akan dikerjakannya;
- Bahwa saksi hanya diberitahukan batas-batas seperti lapangan tembak, jalan, dan ladang termasuk bangunan yang ada di atas objek perkara saat itu;
- Bahwa ada sekitar 5 (lima) bangunan dan ada 3 (tiga) bangunan yang sudah ditempati pada saat itu, saksi tidak mengetahui siapa yang menempati bangunan tersebut;
- Bahwa Tergugat I tidak ada melarang untuk orang-orang tersebut menempati bangunan itu

4. Saksi Parlindungan Tambunan

- Bahwa saksi ketahui lahan yang pernah saksi bersihkan/kerjakan dahulu ada permasalahan sengketa kepemilikan;
- Bahwa saksi mengetahui suami dari Heldianita Sinaga bernama Tolopan Silalahi;
- Bahwa yang menyuruh saksi untuk membersihkan tanah objek perkara adalah Tolopan Silalahi;
- Bahwa saksi dan Tolopan Silalahi adalah tetangga. Pada saat itu saksi lewat dari depan rumah Tolopan Silalahi dan kemudian saksi diminta untuk bekerja membersihkan tanah milik beliau. Dan karena pada saat itu saksi lagi menganggur dan saksi pun menyetujui pekerjaan itu. Lalu setelah itu saksi dan Tolopan Silalahi berangkat ke lokasi dan sesampainya disana saksi bertanya "ini tanah bang?" dan kemudaian Tolopan Silalahi mengatakan "iya tanah ini baru aku beli";
- Bahwa tanah tersebut berada di Jln. Lapangan Tembak;
- Bahwa batas-batas tanah: sebelah kanan terdapat jalan, di belakangnya ada gang dan gereja dan disebelah kiri terdapat ladang;

Halaman 75 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 tahu karena diberitahu oleh Tolopon Silalahi batas-batas mana yang harus dibersihkan;
- Bahwa saksi pergi ke lokasi objek perkara tersebut sekitar tahun 2016 pada bulan November tepatnya di hari minggu namun saksi tidak ingat pada tanggal berapa;
- Bahwa saksi membersihkan lahan saat itu bersama 2 (dua) teman saksi;
- Bahwa saksi menebang pohon dan juga semak belukar berduri dan juga tumbuhan liar yang memenuhi lahan saat itu;
- Bahwa saksi ada melihat bangunan rumah namun tidak dihuni dan tumbuhan liar juga menjalar ke dalam bangunan rumah tersebut;
- Bahwa ada sekitar 5 (lima) bangunan rumah ada depan, seberang dan di belakang objek lahan tersebut;
- Bahwa yang saksi bersihkan $\frac{1}{4}$ dari luas lahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah datang ke objek perkara tersebut sampai dengan hari ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi Topolon Silalahi sudah meninggal pada tahun 2020;

5. Saksi Melawati

- Bahwa saksi kenal dengan suami dari Tergugat-I, namanya Tolopon Silalahi;
- Bahwa nama suami saksi adalah Hendro;
- Bahwa suami saksi berteman baik dengan Tergugat-I maupun suami dari Tergugat-I;
- Bahwa pada tahun 2016 suami saksi berada di Lembaga Pemasyarakatan mulai tahun 2013 suami saksi didalam proses hukum sampai tanggal 25 Desember 2017;
- Bahwa sebelum keluar dari penjara suami saksi meninggal dunia;

Halaman 76 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 selama dari tahun 2013 sampai tahun 2017, suami saksi ada didalam Lembaga Pemasyarakatan;

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

1. Fotokopi dari Fotokopi **Sertifikat Hak Milik Nomor 1216**, atas nama JAULIN SIMANJUNTAK, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, disebut sebagai: **Bukti T.II-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi **Surat Kuasa Notaris Nomor 88** tertanggal 24 September 2014, yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Nelsi Sinaga, SH., disebut sebagai: **Bukti T.II-2**;
3. Fotokopi dari fotokopi satu set **Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB)** tertanggal 26 Maret 2015, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Pematangsiantar, disebut sebagai: **Bukti T.II-3**;
4. Fotokopi dari print out **Brosur Residence/Perumahan Maju Bersama Kaveling Siap Bangun (KSB)**, sebagai: **Bukti T.II-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. Wanden Siboro/Rosani Sitompul** tertanggal 19-8-2016, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-5**;
6. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. Wanden Siboro/Rosani Sitompul** tertanggal 7 Desember 2016, sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), sebagai: **Bukti T.II-6**;
7. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. Wanden Siboro/Rosani Sitompul** tertanggal 14 Desember 2016, sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sebagai: **Bukti T.II-7**;
8. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Maria Erlinda Silalahi** tertanggal 19-11-2013, sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), disebut sebagai: **Bukti T.II-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Maria Erlinda Silalahi** tertanggal 10-04-2018, sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-9**;

Halaman 77 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama St. Rospita Saragih** tertanggal 17 Januari 2017, sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-10**;
11. Fotokopi dari fotokopi **Kwitansi Pembayaran atas nama Chyntia Adelina Sianturi** tertanggal 10-4-2015, sebesar Rp. 36.621.200,00 (tiga puluh enam juta enam ratus dua puluh satu ribu dua ratus rupiah), disebut sebagai: **Bukti T.II-11**;
12. Fotokopi dari hasil *Print out* Foto **Dokumentasi Acara Peletakan Batu Pertama Perumahan KSB**, yang dilakukan pada tahun 2015, selanjutnya disebut sebagai **Bukti T.II-12**;
13. Fotokopi dari hasil *Print out* Foto **Unit Rumah yang sudah dibangun**, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-13**;
14. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta **Pengikatan Jual Beli Nomor 76** tertanggal 25 Oktober 2016, yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn.), disebut sebagai: **Bukti T.II-14**;
15. Fotokopi dari Fotokopi **Sertifikat Hak Milik Nomor 6704**, Desa/Kel. Setia Negara, Surat Ukur Tanggal 10-05-2021, No. 1140/2021, luas 3.655 M² (tiga ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama HELDIANITA SINAGA, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-15**;
16. Fotokopi dari fotokopi Salinan **Akta Jual Beli Nomor 61/2021** tertanggal 25 Juni 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-16**;
17. Fotokopi dari asli **Surat Pernyataan Pengakuan Hutang**, tertanggal 25 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-17**;
18. Fotokopi dari asli **Kwitansi Pembayaran atas nama Bpk. R. Simanjuntak (Tergugat II)** tertanggal 26-01-2017, selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-18**;
19. Fotokopi dari fotokopi **Bukti Transfer Bank BRI** tertanggal 22-09-2017, sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) selanjutnya disebut sebagai: **Bukti T.II-19**;

Halaman 78 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi dari fotokopi salinan **Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 122/Pdt.G/2022/PN.Pms** tertanggal 31 Mei 2023, tanggal 03 Juli 2023, sebagai **Bukti T.II-20**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Azdal Tanjung

- Bahwa Saksi berteman baik dengan suami dari Tergugat-I (Tolopan Silalahi);
- Bahwa saksi sudah cukup lama kenal suami Tergugat I, dari anak-anak dan saksi satu kampung dengan suami dari Tergugat-I;
- Bahwa sepengetahuan saksi suami dari Tergugat-I meminjam-minjamkan uang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat-II karena Hendro yang mengenalkan saksi dengan Tergugat-II;
- Bahwa saat itu Tergugat-II membutuhkan uang dan Hendro membawa Tergugat-II berjumpa dengan saksi lalu saksi bertanya apa agunannya dan dijawab oleh Tergugat-II ada sertifikat namun Tergugat-II tidak ada menunjukkan sertifikat kepada saksi kemudian Saksi menghubungi suami Tergugat-I dan atas kesepakatan saksi bersama suami Tergugat-I bertemu di simpang BDB depan Binakasih;
- Bahwa Saksi berangkat menuju BDB, dimana saksi naik sepeda motor sedangkan Hendro bersama suami Tergugat-I dan Tergugat-I naik mobil dan selanjutnya pergi ke kantor Notaris Tergugat-III di jalan Kartini;
- Bahwa sebelum ke Notaris saksi sudah berbicara dengan suami Tergugat-I dengan menyebutkan berapa jumlah pinjaman Tergugat-II sehingga suami Tergugat-I setuju dan menyatakan ketemu di kantor Notaris saja bersama Tergugat-II;
- Bahwa Tergugat-II meminjam uang sebanyak **Rp.35.000,000,00** (tiga puluh lima juta rupiah) dan langsung dibuat surat akte jual beli antara Tergugat-II dengan suami Tergugat-I dengan jaminan sertifikat;

Halaman 79 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya perjanjiannya pinjam-meminjam, namun kemudian dibuat perjanjian jual beli karena kalau tidak dibuat perjanjian jual beli suami Tergugat-I tidak memberikan uang sebesar Rp.35.000,000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa ada dibuat surat perjanjian antara Tergugat-II dengan suami Tergugat-I selain surat perjanjian jual beli yaitu surat perjanjian pinjam meminjam antara Tergugat-II bersama suami Tergugat-I, dibuat dibawah tangan antara Tergugat-II dengan suami Tergugat-I yang dibuat oleh Notaris dan ditanda tangani oleh Tergugat-II dengan suami Tergugat-I;
- Bahwa saksi tidak membaca perjanjiannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat-II melakukan penyicilan kepada suami Tergugat-I 1 (satu) kali, saksi ikut mengantarkan uang cicilannya sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan Tergugat-II kepada suami Tergugat I;
- Bahwa saksi ikut menandatangani kwitansinya sebagai saksi;
- Bahwa diperjanjian ada bunganya sebesar 10 (sepuluh) persen, baru pokoknya yang dikembalikan oleh Tergugat-II kepada suami Tergugat-I dan bunganya belum dibayar oleh Tergugat-II;
- Bahwa pernah saksi lihat fotocopy sertifikat sudah atas nama Tergugat-I, sebelumnya atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan beralih sertifikat atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat-I;
- Bahwa didalam surat perjanjian pinjam meminjam tidak ada dibuat bahwa dengan tidak dibayarnya cicilan maka secara otomatis sertifikat menjadi hak milik suami Tergugat-I, karena dari perjanjian awal kalau tidak dibayar maka sertifikat ini disita suami Tergugat I;
- Bahwa saksi ketahui memang tidak ada jual beli tanah, tapi ada dibuat suratnya karena kalau tidak dibuat surat tidak cair pinjaman, hal ini syarat dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat-II mengetahui bahwa yang dibuat di notaris bukan surat pinjam meminjam melainkan surat perjanjian jual beli dan tidak keberatan

Halaman 80 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

dibuat surat perjanjian jual beli bukan surat perjanjian pinjam meminjam karena pada saat itu suami Tergugat-I menyatakan tidak usah takut karena yang kita buat hanya sebagai ikatan saja;

- Bahwa Tergugat II dan suami Tergugat I ada membuat 2 (dua) perjanjian yaitu perjanjian jual beli dan perjanjian pinjam meminjam;
- Bahwa suami Tergugat I yang menyuruh Tergugat II membuat perjanjian hutang di Notaris;
- Bahwa saksi tidak ada membaca kedua perjanjian tersebut;
- Bahwa Surat perjanjian jual beli berlaku kalau Tergugat-II tidak membayar uang pinjamannya, seandainya Tergugat-II membayarnya dikembalikan sertifikatnya kepada Tergugat-II;
- Bahwa Tergugat-II menyetujui perjanjian ini berlaku kalau hutang tidak dilunaskan;
- Bahwa waktu pembayaran hutang Tergugat II selama 10 (sepuluh) bulan;
- Bahwa saksi hanya mengetahui 1 (satu) kali Tergugat-II membayar cicilannya selebihnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sudah lewat sesuai yang diperjanjikan selama 10 (sepuluh) bulan;
- Bahwa Penggugat tidak hadir pada waktu diadakan perjanjian jual beli;
- Bahwa suami Tergugat-I tidak ada menanyakan kepada Tergugat-II, bahwa Penggugat tidak keberatan atas dibuatnya surat perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian tersebut (T2-19) surat pengakuan hutang, tertulis hutang Tergugat-II sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui didalam pengikatan jual beli tertera Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi melihat uang diserahkan di dalam mobil didepan kantor Notaris, saksi tidak tahu berapa yang diserahkan;
- Bahwa sekarang ini setahu saksi hutang Tergugat II yang sudah dibayar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), Tergugat II yang menceritakan;
- Bahwa sisa utang Tergugat-II kepada suami Tergugat-I Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lagi;

Halaman 81 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat-II untuk mengurus setiap ada orang yang membeli tanah, saksi tahu karena Penggugat yang menceritakannya ketika Penggugat berjumpa dengan saksi di Polda;
- Bahwa Penggugat melaporkan Tergugat-I ke Polda;
- Bahwa setelah penanda tangan di kantor notaris baru saksi pergi ke objek bersama suami Tergugat-I, saat itu Tergugat-II ada diatas objek sedang mencangkul dan Tergugat-II melihat saksi bersama suami Tergugat-I ke objek tersebut;
- Bahwa sebelum terjadi pinjam meminjam, suami Tergugat-I telah berbicara dengan saksi dengan mengatakan suami Tergugat-I mau memberikan pinjaman dan suratnya harus dibuat di kantor notaris kata suami Tergugat-I melalui telepon kepada saksi;
- Bahwa saksi mendengar “kalau kalian sudah setuju kita buat suratnya” kata Notaris dan notaris juga menerangkan dibuat surat perjanjian dibawah tangan diluar perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa Surat perjanjian jual beli dan surat perjanjian dibawah tangan diberikan/dipegang oleh suami Tergugat-I;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-2 halaman 73 dari 81 dimana saksi tidak mengetahui tentang uang sebesar Rp.75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-19;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai kwitansi penyerahan uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Kwitansi dipegang oleh Tergugat-II bahwa benar Tergugat-II menyerahkan uang sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada suami Tergugat-I;

2. Saksi Timbul Gunawan Simangunsong

- Bahwa tahun 2019 saksi bersama Tergugat-II menjumpai suami dari Tergugat-I kerumahnya dan saksi ada berjumpa dengan Tergugat I;
- Bahwa pada saat itu saksi ingin bertemu dengan Tergugat-I untuk menanyakan sertifikat atas nama Penggugat apakah benar digadaikan oleh Tergugat-II dan

Halaman 82 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

Tergugat-I menyatakan benar dan saksi menanyakan nomor sertifikat tersebut Tergugat-I tidak bersedia memberikan nomornya, katanya "saya tidak ada urusan dengan anda" dan menyatakan lagi bahwa benar Tergugat-II ada meminjam uang, alasan saksi menanyakan kepada Tergugat-I karena banyak masyarakat ingin memecah sertifikat atas namanya yang telah membeli pertapakan;

- Bahwa yang menyuruh saksi berjumpa dengan Tergugat-I adalah Penggugat ;
- Bahwa tanah tersebut terdiri dari 17 (tujuh belas) kaplingan dan salah satu konsumen boru Silalahi ingin melunasi dan menjumpai Tergugat-II karena sebelumnya Tergugat-II yang bertanggung jawab di tanah tersebut dan Tergugat-II menyatakan pemecahan surat dalam pengurusan, dan sampai berbulan-bulan tidak selesai juga dan Boru Silalahi tetap bertanya apakah pemecahan surat sudah selesai, dan dari keterangan Tergugat-II menyatakan tetap masih dalam pengurusan dan atas inisiatif saksi pergi ke notaris Nelsi Sinaga karena pengurusan sertifikat di notaris tersebut, dan Notaris menyatakan belum pernah masuk permohonan pemecahan surat, kemudian ditanyakan lagi kepada Tergugat-II karena sudah berbohong pada saat itu Tergugat-II menyatakan sertifikat tersebut Tergugat-II gadaikan kepada suami Tergugat-I yang beralamat di jalan Mangga, dan langsung menjumpai Tergugat-I menanyakan sertifikat tersebut;
- Bahwa Tergugat-II menggadaikan sertifikat tersebut sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut atas nama Penggugat atau atas nama Tergugat-II;
- Bahwa Saksi mengetahui telah terjadi peralihan nama sertifikat dengan adanya permasalahan ini, sehingga dilaporkan ke Polda;
- Bahwa Tergugat-I yang dilaporkan;
- Bahwa kaplingan dibuat setelah adanya IMB dari Pemko Pematangsiantar pada tahun 2016;
- Bahwa kaplingan itu sejak awal pemiliknya adalah Penggugat dan Tergugat-II pengawas lapangan sehingga sertifikat berada di tangan Tergugat-II;

Halaman 83 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 Penggugat yang memberikan modal untuk membangun kepada Tergugat-II;
- Bahwa pengakuan Tergugat-II kepada saksi bahwa Tergugat II kurang modal untuk membangun;
- Bahwa menurut saksi Tergugat-II meminjam untuk pribadi Tergugat-II;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Tergugat II meminjam uang tetapi Tergugat-II pada tahun 2019 mengaku meminjam uang kepada suami Tergugat-I;
- Bahwa rumah didirikan pada kaplingan itu pada tahun 2015 dan ada juga pada tahun 2016;
- Bahwa Tergugat-II meminjam uang pada saat pembangunan;
- Bahwa Tergugat II menerima kuasa menjual per kapling karena tempat tinggal Penggugat jauh di sawah lunto Sumatera Barat;
- Bahwa harga per kavling bervariasi mulai dari harga Rp.200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) tanah dengan bangunan rumah di atasnya;
- Bahwa permasalahan ini diselesaikan secara kekeluargaan antara Penggugat, Tergugat-I dan Tergugat-II dimana Penggugat datang ke Pematangsiantar dan ada juga melalui perantara namun tidak ada titik temu;
- Bahwa uang yang dipinjam Tergugat-II kepada suami Tergugat-I sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan oleh Tergugat II perjanjian jual beli tanah dengan sertifikat tanah nomor 1226 seluas kurang lebih 3.600 M (tiga ribu enam ratus) meter, nilainya ada sebesar Rp.70.000.000,00(tujuh puluh juta rupiah), surat perjanjiannya dibuat tahun 2016
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pengakuan hutang yang dibuat oleh Tergugat-II;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat sebelumnya dari marga Manurung seharga Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dalam 1 (satu) meter, sehingga hampir Rp.600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat membeli tanah itu pada tahun 2014 dan belum bersertifikat, Penggugat lah yang membuat Sertifikat;

Halaman 84 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 awalnya Penggugat tidak mengetahui sertifikatnya menjadi jaminan hutang dan sekarang sudah mengetahuinya;
- Bahwa pada tahun 2019 Tergugat-II minta waktu untuk menyelesaikannya dengan keluarga Tergugat-I bersama suaminya, dan Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat-II, namun akhirnya Tergugat-II tidak dapat menyelesaikannya dan Penggugat membuat laporan di Polda pada tahun 2022, Tergugat-I yang menjadi terlapor;
- Bahwa saksi tidak tahu perkembangan laporan di Polda tersebut;

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

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengikatan Jual Beli No.76, ditandatangani Oleh Notaris, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Minuta Pengikatan Jual Beli No.76, ditandatangani Para Pihak yakni Tergugat I dan Tergugat II diberi tanda bukti TIII-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Akta Surat Kuasa Menjual No.88, tertanggal 24 bulan September Tahun 2014, ditandatangani dihadapan Notaris NELSI SINAGA,SH sebagai NOTARIS & PPAT & PPAK oleh Penggugat sebagai Pemberi Kuasa disertai atas persetujuan Isterinya dengan Tergugat II sebagai Penerima Kuasa, diberi tanda bukti TIII-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.61/2021, tertanggal 25 bulan Juni Tahun 2021, diberi tanda bukti TIII-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Dumas dan Perlindungan Hukum No.027/S.PDUM/XI/2022/ZAT.LAW, Tertanggal 27 November 2023 kepada Kepala Kepolisian Resor Pematangsiantar, diberi tanda bukti TIII-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat III telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Hazliza Hafifah Lubis

- Bahwa Saksi menjadi staf di kantor Notaris Tergugat-III sejak tahun 2018;

Halaman 85 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada awal tahun 2021 pada saat itu Tergugat-I datang ke kantor notaris Tergugat-III dengan surat kuasa asli untuk menjual surat asli PJB pada tahun 2016 dengan mau balik nama;
- Bahwa Saksi membaca surat Kuasa Jual yang dibuat antara Penggugat, istrinya dengan Tergugat-II yang dibuat di kantor notaris Nelsi;
- Bahwa didalam PJB, antara Tergugat-I dengan Tergugat-II ingin membalikkan nama;
- Bahwa ketika permohonan balik nama tersebut, ada kekurangan Kartu Keluarga dari pihak Penggugat, setelah 10 (sepuluh) hari Tergugat-I menyerahkan kekurangan tersebut;
- Bahwa Kartu Keluarga diperoleh Tergugat I karena minta kepada Penggugat, apakah benar atau tidak saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa setelah persyaratan sudah lengkap selanjutnya dibuat peroses balik nama ke BPN, prosesnya kurang lebih 6 (enam) bulan baru selesai, karena pada tahun 2021 sekitar bulan April dan Mei Penetapan PBB;
- Bahwa tidak ada orang yang mengajukan keberatan atas proses balik nama tersebut;
- Bahwa nominal yang tertera di ajb tersebut kurang lebih Rp 1,4 (satu koma empat milyar rupiah), karena pada tahun 2021 ada kenaikan NJOP atas kaplingan tersebut;
- Bahwa Pihak harus menyerahkan PAJB dan PPH kurang lebih sekitar Rp.100.000.000,00(seratus juta rupiah) lain biaya balik nama, Tergugat-I yang membayarnya;
- Bahwa sertifikat diserahkan pada tahun 2021 kepada Tergugat I;
- Bahwa proses balik nama tidak dapat dilakukan apa bila surat-suratnya berupa foto copy, harus surat aslinya;
- Bahwa saksi belum pernah membuat dari hutang piutang menjadi balik nama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya masalah hutang piutang dari Tergugat-I maupun dari Tergugat-II;
- Bahwa Pihak BPN saksi dengar sudah pernah memanggil Penggugat, apakah hadir atau tidak saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 86 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 kenal dengan Tergugat-I pada tahun 2021 sedangkan untuk Tergugat-II pada tahun 2022;
- Bahwa PJB itu dibuat pada tahun 2016;
- Bahwa Tergugat-I membawa berkas ke notaris tujuannya untuk balik nama sertifikat dengan bukti PJB dan surat kuasa;
- Bahwa ketika Tergugat-I datang ke kantor notaris, saksi langsung menghadapkan langsung kepada Notaris;
- Bahwa Tergugat-I datang sendiri ke kantor Notaris, Saksi mendengar ingin memperoses balik nama;
- Bahwa penjelasan lain dari Notaris kepada Tergugat-I selain untuk melengkapi Kartu Keluarga dan KTP adalah bahwa Kita menunggu NJOP dengan penetapan pada tahun 2021;
- Bahwa tahun 2020 belum ada kenaikan NJOP, tahun 2021 terjadi kenaikan NJOP;
- Bahwa ketika Tergugat-I datang membawa NJOP pada tahun 2020, notaris harus mendingkan pembuatan balik nama untuk menunggu penetapan NJOP tahun 2021;
- Bahwa Notaris yang mencari tahu tentang PBB tersebut, dengan adanya surat peraturan;
- Bahwa yang menentukan nilai NJOP adalah Pemko Pematangsiantar;
- Bahwa yang diminta oleh Notaris pada saat itu kepada Tergugat-I adalah Kartu Keluarga atas nama Joulin Simanjuntak (Penggugat);
- Bahwa yang diserahkan Noratis untuk balik nama sertifikat ke BPN adalah Surat Kuasa Asli, foto copy PJB, Pajak tanah dan akte jual beli;
- Bahwa kalau pihak kedua telah mengikatkan diri pada PJB bisa dibalik nama;
- Bahwa sertifikat asli yang dibawa Tergugat-I pada saat itu atas nama Joulin Simanjuntak (Penggugat);
- Bahwa setelah diterbitkan sertifikat balik nama atas nama Tergugat-I, ada perubahan nomor menjadi karena terjadi pindah Desa;

Halaman 87 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 notaris menunggu dari BPN yang melakukannya cek bersih, dan BPN telah mengirimkan surat balasan yang menyatakan sertifikat nomor 1216 menjadi 6704 telah dilakukan dan tidak ada masalah;
- Bahwa kalau nilai jual tidak sesuai dengan nilai NJOP, tidak bisa diproses;
- Bahwa saksi pernah membaca isi sertifikat nomor 1216 dan surat kuasa;
- Bahwa PBB pada tahun 2016;
- Bahwa Saksi yang menanda tangani **AJB**, harga yang tertera kurang lebih Rp. 1,4 (satu koma empat milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat-II atau Penggugat tidak ada menandatangani AJB, Tergugat-I sebagai Kuasa AJB (Penjual) dan pembelinya adalah Tergugat-I;
- Bahwa yang di perjual belikan dalam AJB Sertifikat nomor 6704;
- Bahwa duluan lahir sertifikat 6704 daripada AJB karena pindah Desa;
- Bahwa di PJB sertifikat nomor 1216;
- Bahwa bisa dilakukan duluan sertifikat baru AJB;
- Bahwa yang mengajukan perubahan nomor sertifikat ke BPN adalah Tergugat-I;
- Bahwa berdasarkan surat kuasa Pemohon bisa langsung merubah nama wilayahnya;
- Bahwa yang mengurus pemberkasan ke BPN adalah Saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak ada tinjau lokasi tanah yang mana di AJB;
- Bahwa yang menentukan Rp.1,4 (satu koma milyar rupiah) NJOP pada tahun 2021, kita sesuaikan dengan NJOP yang baru ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa NJOP pada tahun 2016;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi uang sebesar Rp.1,4 (satu koma milyar rupiah);
- Bahwa sudah ada PBB ketika Tergugat-I mengantarkan kekurangan Kartu Keluarga dan KTP, atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tahu bahwa AJB atas nama Tergugat-I;
- Bahwa yang menyuruh mengetik Rp.1,4 (satu koma milyar rupiah) notaris atas dasar NJOP;
- Bahwa harga tanah itu nilainya Rp.70.000.000,00(tujuh puluh juta rupiah)

Halaman 88 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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 nilai pada waktu itu harga pembeli Rp.60.000.000,00(enam puluh juta rupiah) kurang lebih dari nilai NJOP;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan kepada Penggugat dan Penggugat tidak ada mengajukan keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat telah dipanggil oleh BPN, ada informasi dari kantor BPN;
- Bahwa Penggugat memblokir sertifikat tersebut;

2. Saksi Irma Anisa

- bahwa Saksi bekerja di notaris sejak tahun 2018
- Bahwa Tergugat datang ke kantor notaris untuk melakukan jual beli;
- Bahwa yang dibawa Tergugat-I pada waktu itu ada surat kuasa dan PJB;
- Bahwa Tergugat-I datang langsung menghadap notaris dan notaris memerintahkan saksi untuk memprosesnya, kurang lebih 3 (tiga) bulan;
- Bahwa tidak ada yang mengajukan keberatan, baru setelah selesai diproses datang kuasa dari pihak Penggugat;
- Bahwa setelah selesai balik nama pernah datang Tergugat-II ke kantor Notaris;
- Bahwa ketika Tergugat-I datang mengurus AJB saksi ada melihat Tergugat I membawa sertifikat, diserahkan kepada rekan kerja saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada masalah ketika membuat AJB atau proses balik nama akan tetapi ada hari itu kekurangan berupa KTP dan Kartu Keluarga atas nama Joulin Simanjuntak(Penggugat):
- Bahwa saksi tidak ada membaca PJB atau surat kuasa;
- Bahwa saksi tidak ada membaca sertifikat atas nama Tergugat-I;
- Bahwa pada waktu itu jadi dibuat AJB sampai balik nama sertifikat;
- Bahwa saksi tidak ikut mengajukan balik nama sertifikat ke BPN;
- Bahwa Penggugat datang ke Notaris setelah selesai balik nama sertifikat;
- Bahwa notaris ada memanggil lagi Tergugat-I untuk menjelaskan masalah kenaikan NJOP tersebut;

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

Halaman 89 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 6704/ Setia Negara atas nama Heldianita Sinaga, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Berita Acara Perubahan Nama Wilayah Administrasi Nomor: 111/BA-12.72/VI/ 2021 pada tanggal 10-05-2021, diberi tanda TT-2
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Balik Nama Nomor 115/RP/PPAT/VI/2021 dari Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dan atas nama Heldianita Sinaga pada tanggal 23-06-2021, diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Verifikasi Pembayaran untuk layanan Peralihan Hak Jual Beli Hak Milik Nomor 6704/Setia Negara atas nama Heldianita Sinaga, diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas 8149/2021 untuk layanan peralihan hak Jual Beli atas nama Heldianita Sinaga, diberi tanda bukti TT-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas 7596/2021 untuk layanan Pendaftaran Pengecekan Sertipikat atas nama Heldianita Sinaga, diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengecekan Sertipikat Nomor berkas 7596/2021, diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi dari fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama :Jaulin Simanjuntak (Penjual), Suntia Seriani Simbolon (Istri Penjual), diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Jaulin Simanjuntak Selaku Penjual, diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Nomor: 400/165/Sket-2021 yang menyatakan Jaulin Simanjuntak dan Jaulin Simanjuntak, Sarjana Hukum adalah orang yang sama, diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi dari fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Robinson Simanjuntak selaku kuasa dari Jaulin Simanjuntak, diberi tanda bukti TT-11;

Halaman 90 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Robinson Simanjuntak, diberi tanda bukti TT-12;
13. Fotokopi dari fotokopi identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Heldianita Sinaga, diberi tanda bukti TT-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2021 atas objek pajak berupa Bumi Bangunan dengan NOP : 12.73.070.003.053-0068.0, diberi tanda bukti TT-14;
15. Fotokopi dari fotokopi tindakan lembaran ketiga Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak Heldianita Sinaga, diberi tanda bukti TT-15;
16. Fotokopi dari fotokopi tanda terima BPHTB yang dibayar atas nama wajib pajak Heldianita Sinaga, diberi tanda bukti TT-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET 1152/PHTB/WPJ.26/KP.0403/2021 tanggal 22 Juni 2021 dengan NOP : 12.73.070.003.053-0068.0 atas nama wajib pajak Robinson Simanjuntak, diberi tanda bukti TT-17;
18. Fotokopi dari fotokopi tanda Terima Setoran Pajak (MPN Billing) atas nama Robinson Simanjuntak dengan Kode Billing 025388549765120 Tanggal 17-07-2021, diberi tanda bukti TT-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Nomor : 88 yang diperbuat dihadapan Nelsi Sinaga, S.H. Selaku Notaris Kota Pematangsiantar, diberi tanda bukti TT-19;
20. Fotokopi dari fotokopi pengikatan jual beli nomor 76 tanggal 25-10-2016 yang diperbuat dihadapan Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn Selaku PPAT Kota Pematangsiantar, diberi tanda bukti TT-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 61/2021 tanggal 25-06-2021 yang diperbuat dihadapan Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn Selaku PPAT Kota Pematangsiantar, diberi tanda bukti TT-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Pemblokiran Suertifikat atas nama Pemohon Jaulin Simanjuntak, diberi tanda bukti TT-21;

Halaman 91 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi dari fotokopi Mohon Klarifikasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar kepada Jaulin Simanjuntak tertanggal 22 Januari 2021, diberi tanda bukti TT-23;

24. Fotokopi dari fotokopi Mohon Klarifikasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar kepada Jaulin Simanjuntak tertanggal 30 Maret 2021, diberi tanda bukti TT-24;

25. Fotokopi dari fotokopi Pemberitahuan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Pematang Siantar kepada Jaulin Simanjuntak tertanggal 3 Mei 2021, diberi tanda bukti TT-25;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak menghadirkan saksi;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Mei 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan:

1. Eksepsi tentang Kewenangan mengadili;
2. Eksepsi tentang keliru subjek;
3. Eksepsi tentang tanggung jawab Tergugat II akibat adanya PJB;
4. Eksepsi tentang gugatan kabur/obscur libel;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan:

Halaman 92 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi tentang Kurang Pihak
2. Eksepsi tentang kompetensi absolut;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat mengenai kompetensi absolut telah dipertimbangkan dan diputus dalam putusan sela dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pematang Siantar berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa selanjutnya tentang eksepsi-eksepsi selain mengenai kompetensi absolut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat I:

1. Tentang Keliru Subjek.

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dengan adanya surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga, SH., maka kedudukan Penggugat (pemberi kuasa) adalah sama dengan Tergugat II (penerima kuasa) yakni sebagai pihak penjual objek SHM. No. 1216 kepada Tergugat I dalam Pengikatan Jual Beli No 75 tanggal 25 Oktober 2016 dan bukan pihak ketiga yang merasa dirugikan akan hak-haknya, dimana pihak pertama dan pihak kedua telah melakukan perbuatan hukum sesuai aturan prosedur administrasi dan tidak ada hak-hak atau kewajiban yang dilanggar maka gugatan Penggugat dengan menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini adalah keliru, atau error in persona;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menolak eksepsi Tergugat I karena sesuai Jawaban dari TERGUGAT II Robinson Simanjuntak hubungan hukum TERGUGAT II dan TERGUGAT I adalah merupakan hutang piutang dan kemudian TERGUGAT I dan TERGUGAT II menandatangani PJB Nomor: 76

Halaman 93 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 Oktober 2016 dihadapan TERGUGAT III Notaris Rahmadsyah Purba, maka dengan demikian patut dan beralasan hukum mengikutsertakan TERGUGAT I Heldianita Sinaga sebagai Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan Tergugat II yang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, telah menggadaikan/mengagunkan/menjaminkan SHM Nomor: 1216 atas nama (Penggugat) kepada Tergugat I (Heldianita Sinaga) dengan dalil Tergugat II meminjam uang sebesar Rp. 35.000.000,00 (*tiga puluh lima juta rupiah*) kepada Tergugat I dan suaminya (Alm. Tolopan Silalahi), yang mana peminjaman uang tersebut dilakukan/dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Tergugat III, hal mana diakui oleh Tergugat I dalam eksepsi angka 2 yang menyatakan bahwa terbitnya Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 terhadap objek SHM. No.1216. dibuat dihadapan Notaris ic. Tergugat III atas dasar kesepakatan Tergugat I dengan Tergugat II selaku pemegang kuasa dari Jaulin Simanjuntak dengan surat kuasa No. 88 tanggal 24 September 2014 dibuat dihadapan Notaris Nelsi Sinaga, S.H, sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat wajar jika Tergugat I disertakan dalam pihak, namun apakah benar Tergugat II telah menerima kuasa dari Penggugat sehingga berhak melakukan perbuatan hukum seperti menjual atau memindahtangankan objek perkara dan apakah pembuatan Pengikatan Jual Beli tersebut sesuai dengan aturan prosedur administrasi dan tidak ada kewajiban yang dilanggar hal tersebut perlu pembuktian dalam pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Tentang Tanggung Jawab Hukum Tergugat II Akibat Adanya Pengikatan Jual Beli.

Menimbang bahwa dalam eksepsinya Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perjanjian utang dengan Tergugat II dan tidak pernah menerima SHM.No.1216 dari Tergugat II sebagai jaminan, gadai, agunan utang, bahwa perbuatan hukum antara Tergugat II dengan suami Tergugat I adalah jual beli dengan pengikatan jual beli dihadapan Notaris No. 76

Halaman 94 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Oktober 2016 objek SHM.No.1216 yang telah dibayar lunas sesuai kesepakatan tergugat II dengan suami Tergugat I, maka apabila Penggugat merasa dirugikan akibat adanya perbuatan hukum Tergugat II terbitnya Pengikatan Jual Beli No.76 dengan objek SHM.No. 1216 yang telah dibayar lunas kepada Tergugat II adalah merupakan tanggung jawab Tergugat II kepada Penggugat

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menolak eksepsi Tergugat I dengan alasan Tergugat I memaksakan peralihan hak kepemilikan padahal diketahui dan disadarinya adanya hutang piutang antara Tergugat II dan Tergugat I dengan dalil-dalil mempermainkan administrasi yang diperbuat oleh Tergugat II sehingga Tergugat I juga harus bertanggungjawab atas hilangnya hak dari Penggugat yang sudah nyata merugikan Penggugat Jaulin Simanjuntak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pada dasarnya eksepsi angka 3 sama dengan eksepsi angka 2 yakni mengenai ditariknya Tergugat I dalam perkara *a quo*, maka dengan mengambil alih pertimbangan eksepsi angka 2 tersebut eksepsi ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi tentang gugatan kabur/obscuur libel

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I pada pokoknya menyatakan gugatan kabur/obscuur libel karena uraian dalil gugatan dalam posita tidak jelas dan tidak saling berhubungan mendukung dalil petitum dimana posita gugatan hanya menyebutkan perbuatan melawan hukum tanpa merinci dan menjelaskan secara jelas dan tegas perbuatan hukum apa yang dilakukan Tergugat I, demikian pula permintaan pembatalan sertifikat atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sementara dalam posita tidak diuraikan dengan jelas, gugatan Penggugat juga hanya berdasarkan keterangan lisan Tergugat II tentang meminjam uang dan mengenyampingkan perbuatan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menolak eksepsi Tergugat I karena Tergugat I keliru memahami dan membaca posita gugatan Penggugat.

Halaman 95 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam dalil Posita sudah sangat terang peran-peran dari Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat mengalami kerugian moril dan materiil;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan uraian gugatan dan tuntutan Penggugat dalam gugatan tersebut Majelis Hakim tidak menemukan adanya uraian yang kabur, karena Penggugat sudah menguraikan dasar, dalil dan tuntutan serta kerugian yang dialami Penggugat terhadap perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat sedangkan mengenai terbukti atau tidaknya perbuatan melawan hukum masing-masing Para Tergugat dan Turut Tergugat, hal tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat

Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan gugatan bahwa oleh karena adanya pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah objek perkara yaitu Maria Erlinda Silalahi, Wanden Purba, Gabriel Purba, Chyntia Adelina Sianturi, Melisa Rostiana Simanjuntak dan Rospita Saragih, maka sudah sepatutnya juga bahwa pihak-pihak yang berkepentingan tersebut juga turut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini demikian pula oleh karena adanya Surat Kuasa nomor 88 tanggal 24 September 2014 yang diperbuat oleh Notaris Nelsi Sinaga.SH tersebut, maka sudah sepatutnya bahwa Notaris Nelsi Sinaga,S.H juga ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menolak eksepsi Turut Tergugat dengan alasan Turut Tergugat tidak relevan mengaitkan gugatan yang diajukan orang lain kepada gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam hal perkara ini. Turut Tergugat perlu memahami pokok persengketaannya terlebih dahulu, yaitu adanya Hak Kepemilikan dari Penggugat yang hilang karena adanya Perbuatan-Perbuatan dari Para Tergugat termasuk Turut Tergugat diduga dilakukan secara melawan hukum;

Halaman 96 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada orang yang dianggap telah menghilangkan hak keperdataannya dimana dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan adanya perbuatan Tergugat II yang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, telah menggadaikan / mengagunkan / menjaminkan SHM Nomor: 1216 atas nama (Penggugat) kepada Tergugat I dengan dalil Tergugat II meminjam uang sebesar Rp. 35.000.000,00 (*tiga puluh lima juta rupiah*) kepada Tergugat I dan suaminya (Alm. Tolopan Silalahi), yang mana peminjaman uang tersebut dilakukan/dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Tergugat III dan selanjutnya Tergugat I telah mengajukan pengurusan pergantian Nomor SHM dari SHM Nomor: 1216 atas nama Penggugat menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Tergugat I yang telah diubah oleh Turut Tergugat, namun mengenai benar tidaknya dalil Penggugat tersebut akan dipertimbangkan pokok perkara;

Menimbang bahwa meskipun terhadap objek yang sama pernah digugat sebelumnya dan dinyatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak karena adanya pihak-pihak yang berkepentingan tidak ditarik sebagai pihak, hal tersebut bukan berarti dapat dipersamakan dengan perkara *a quo* sebab meskipun objeknya sama namun Penggugatnya berbeda dan tentunya dasar-dasar gugatannya juga berbeda, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan diatas dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan Tergugat II yang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, telah menggadaikan/mengagunkan/menjaminkan SHM Nomor: 1216 atas nama Penggugat kepada Tergugat I dengan dalil Tergugat II meminjam uang sebesar Rp. 35.000.000,00 (*tiga puluh lima juta rupiah*) kepada Tergugat I dan suaminya (Alm.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tolopan Silalahi), yang mana peminjaman uang tersebut dilakukan/dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Tergugat III dan selanjutnya Tergugat I telah mengajukan pengurusan pergantian Nomor SHM dari SHM Nomor: 1216 atas nama Penggugat menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Tergugat I yang telah diubah oleh Turut Tergugat tanpa pernah dimohonkan atau dikonfirmasi kepada Penggugat sehingga perbuatan tersebut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah menolak gugatan Penggugat dengan alasan objek perkara bukan lagi milik Penggugat tetapi telah beralih menjadi milik Tergugat I dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik No. 6704 atas nama Heldianita Sinaga karena Tergugat I mendapatkan hak milik atas objek perkara melalui kesepakatan jual beli antara Tergugat II yang telah menerima Kuasa dari Penggugat sebagai penjual dengan suami Tergugat I Alm. Tolopan Silalahi sebagai pembeli namun atas permintaan suami Tergugat I untuk surat jual belinya ic. Pengikatan Jual Beli No. 76 tanggal 25 Oktober 2016 dibuat dihadapan Notaris di Pematangsiantar ic. Tergugat III atau surat-surat yang berkaitan dengan jual beli objek perkara dibuat atas nama Tergugat I dan dengan ditandatanganinya Pengikatan Jual Beli No. 76 dengan objek SHM.No.1216 tanggal 25 Oktober 2016 di hadapan Notaris secara sah dan telah dibayar lunas maka secara hukum telah terjadi peralihan hak termasuk penguasaan objek dari hak pemilik lama ic. Penggugat kepada Tergugat I kemudian Tergugat III selaku Notaris/PPAT melakukan langkah-langkah proses administrasi peralihan hak milik ke kantor BPN/ATR ic. Turut Tergugat selaku pejabat yang berwenang dari pemilik lama SHM. No. 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak menjadi pemilik baru SHM. No. 6704 atas nama Heldianita Sinaga ic. Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya mengakui bahwa Penggugat adalah pemilik sah objek perkara, Tergugat II juga mengakui kesalahan Tergugat II yang sudah mengagunkan/menggadaikan asli SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak kepada Heldianita (Tergugat I) dan suaminya (Alm.Tolopan Silalahi) untuk peminjaman uang sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), kemudian

Halaman 98 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

tanpa pemberitahuan kepada Penggugat maka kesepakatan utang piutang diperbuat di tempat Notaris yaitu Tergugat III dengan pinjaman Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan bunga 10 % menjadi Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan pengikatan tertulis dibawah tangan, akan tetapi pada saat dikantor Notaris tempat Tergugat III, disuguhkan kepada Tergugat II surat Pengikatan Jual Beli dan saat itu Tergugat II menolak, akan tetapi bahasa dari Alm. Tolopan Silalahi adalah hanya untuk menjaga hal-hal terjadi kemungkinan kedepan, dan oleh karena terdesak Tergugat II menandatangani tanpa diberikan salinannya kepada Tergugat II dan Tergugat II tidak benar ada menerima sejumlah uang seperti yang tertulis didalam Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016, melainkan hanya Rp. 35. 000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan sudah Tergugat II cicil sebanyak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan di dalam AJB Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 tertulis harga objek tanah sebesar Rp. 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah), yang faktanya tidak pernah Tergugat II terima;

Menimbang bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak gugatan Penggugat dengan alasan Tergugat I, dihadapan PPAT dan NOTARIS Kota Pematangsiantar yaitu Tergugat III telah membeli tanah dan bangunan dari Tergugat II bertindak selaku Kuasa dari Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Nomor.88 tertanggal 24 September 2014 yang diperbuat dihadapan NELSI SINAGA, Notaris di Kota Pematangsiantar, yang kemudian dalam perjalanannya, Tergugat I melakukan proses sertifikat hak milik kepada Turut Tergugat, dimana atas tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2016, Tergugat I dan Tergugat II melakukan Pengikatan yang tercatat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 76 tertanggal 25 Oktober 2016 diperbuat oleh Tergugat III, kemudian Turut Tergugat menerbitkan sertipikat hak milik (SHM) dengan nomor 02.03.03.01.1.01216 ("01216") atas hal tersebut pada tahun 2021, Tergugat I mengalihkan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terhadapnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 61 tertanggal 25 Juni 2021 diperbuat oleh Tergugat III ("Akta Jual Beli") dan ditindaklanjuti dengan proses balik nama sertifikat

Halaman 99 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

hak milik menjadi atas nama Tergugat I sesuai dengan Akta tersebut dan keseluruhan proses tersebut telah sesuai ketentuan Hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat dalam pergantian nama wilayah administrasi dan mengalihkan objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik nomor : 1216/Bah Kapul menjadi Sertipikat Hak Milik nomor : 6704/Setia Negara telah memenuhi persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah sesuai Ketentuan yang berlaku;

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

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima ribu meter persegi), berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Lapangan Tembak, Kelurahan Bah Kapul (dahulu) sekarang Kelurahan **Setia Negara**, Kecamatan Siantar Martoba (dahulu) sekarang Kecamatan **Sitalasari**, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat Pengikatan Jual Beli objek sengketa dengan Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 yang ditandatangani antara Tergugat II (Robinson Simanjuntak) sebagai Pihak Pertama dan Tergugat I (Heldianita Sinaga) sebagai Pihak Kedua, dengan harga objek tanah Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa SHM 1216 atas nama Penggugat beralih atas dasar Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 tanggal 25 Juni 2021 yang dibuat dengan akta Tergugat III (Pejabat Pembuat Akta Tanah Rachmansyah Purba, SH, Mkn), dengan harga objek tanah menjadi Rp. 1.441.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta rupiah);
- Bahwa terhadap objek sengketa ada perubahan nomor SHM Nomor: 1216 atas nama Penggugat menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Tergugat I;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah "Apakah tindakan-tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam membuat Pengikatan Jual Beli sampai dengan Pengalihan SHM Nomor: 1216 atas

Halaman 100 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 21 dan 4 (empat) orang Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TI-1 sampai dengan TI -12 dan 5 (lima) orang Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII -20 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII-1 sampai dengan TIII -5 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT -25 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara *aquo*;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pokok persengketaan di antara kedua belah pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima ribu meter persegi), berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Lapangan Tembak, Kelurahan Bah Kapul (dahulu) sekarang Kelurahan Setia Negara, Kecamatan Siantar Martoba (dahulu) sekarang Kecamatan Sitalasari, Kota Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat telah menghadirkan bukti surat P-1 yang ternyata sama dengan bukti T-II.1 berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1216 dan saksi-saksi yakni saksi Wanden Siboro, saksi Sarwo Edy Purba, saksi Magdalena Kartini Sinurat yang pada

Halaman 101 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

pokoknya menerangkan bahwa setahu saksi-saksi tanah Kaplingan adalah milik Jaulin Simanjuntak (Penggugat) dimana saksi-saksi melihat pada tahun 2014 ada spanduk yang menyatakan milik Jaulin Simanjuntak;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan sejak tahun 2014 (pasca jual beli 10 Juli 2014), Penggugat lah yang menguasai dan mengusahi objek tanah sebagaimana dimaksud pada SHM Nomor: 1216 tersebut hingga sekarang secara terus menerus dan lebih lanjut Penggugat bermaksud melakukan pemanfaatan objek tanah tersebut guna dijadikan/dibuat Perumahan/Kavlingan dengan Nama Kavlingan Siap Bangun (KSB) dengan tujuan untuk diperjualbelikan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut Penggugat telah menghadirkan bukti surat P-3 Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) Nomor: 648/107/IMB/BPPT/III/2015 tertanggal 26 Maret 2015, P-4 berupa Brosur Residence/Perumahan Maju Bersama Kaveling Siap Bangun (KSB), P-13 berupa Foto Dokumentasi Acara Peletakan Batu Pertama Perumahan KSB dan P-14 berupa Foto Unit Rumah yang sudah dibangun, bukti-bukti mana didukung pula dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi Wanden Siboro yang menerangkan Saksi mengetahui ada dijual kaplingan dari spanduk karena saksi tinggal berdekatan dengan objek perkara, saksi Sarwo Edy Purba menerangkan bahwa Saksi hadir saat peletakan batu pertama dimana ada Robinson Simanjuntak saat itu, selanjutnya saksi Magdalena Kartini Sinurat menerangkan saat proses pembangunan perumahan tersebut, saksi membuka warung kedai kopi untuk pekerja/tukang bangunan;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan Penggugat berdomisili di Kota Sawahlunto Provinsi Sumatera Barat maka demi kelancaran pelaksanaan pembangunan perumahan, pengurusan Ijin Membangun Bangunan (IMB), pemecahan SHM Nomor 1216 bagi yang sudah memesan, pemasangan instalasi air (PDAM), pemasangan instalasi listrik dan berbagai perbuatan atau tindakan lainnya maka Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat II (Robinson Simanjuntak) sebagaimana dimaksud dalam Surat Kuasa Nomor: 88 tanggal 24 September 2014 yang diperbuat oleh Notaris Nelsi Sinaga, SH yang berkantor di Jl. Diponegoro Nomor: 11, Lantai II, Kota Pematangsiantar;

Halaman 102 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat menghadirkan bukti surat P-2 yang ternyata sama dengan bukti T-I.2, T-II.2, T-III.3 dan TT-19 berupa Surat Kuasa Notaris Nomor 88 tertanggal 24 September 2014 dimana berdasarkan bukti surat tersebut diketahui Penggugat dengan persetujuan istrinya memberi kuasa kepada Tergugat II sebagai penerima kuasa khusus untuk mewakili Penggugat sebagai pemberi kuasa dalam segala urusan dan tindakan atas sebidang tanah Hak Milik Nomor: 1216/Bah Kapul seluas 3.665 m² dan dengan ini penerima kuasa berhak menjual atau dengan cara lain memindahtangankan kepada penerima kuasa atau siapa saja dengan harga dan syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa dan untuk maksud itu Penerima Kuasa dikuasakan untuk menghadap, memberi keterangan, menandatangani akta jual beli dan surat-surat lainnya dihadapan notaris/PPAT, menerima uang harga penjualan dan menandatangani bukti penerimaannya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Wanden Siboro yang menerangkan Saksi percaya kepada Robinson Simanjuntak ketika membeli kapling karena sudah ada surat kuasa dari Jaulin Simanjuntak dan uang sudah disetor kepada Robinson Simanjuntak dan sudah lunas, saksi ada kwitansinya (vide bukti P-5, P-6 dan P-7), sedangkan saksi Sarwo Edy, saksi Efendi Silalahi dan saksi Magdalena Kartini Sinurat menerangkan bahwa Tergugat II adalah staf dari Penggugat/pimpinan proyek dan saksi Sarwo Edy/anaknya maupun saksi Efendi Silalahi/anaknya juga membeli kaplingan tanah milik Penggugat baik secara langsung kepada Penggugat ataupun melalui Tergugat II (vide bukti P-8, P-9, P-10);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ditengah proses pengurusan administrasi dan pembangunan kavlingan, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak tersebut digadaikan/diagunkan/dijaminkan Tergugat II (Robinson Simanjuntak) kepada Tergugat I (Heldianita Sinaga), dengan dalil Tergugat II meminjam uang sebesar Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*) kepada Tergugat I dan suaminya (Alm. Tolopan Silalahi), yang mana uang tersebut berdasarkan keterangan lisan Tergugat II kepada Penggugat, digunakan Tergugat II bukan untuk kepentingan pelaksanaan pembangunan perumahan, akan tetapi uang tersebut digunakan

Halaman 103 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

Tergugat II untuk kepentingan pribadinya yang mendesak dan peminjaman uang tersebut dilakukan dengan Pengikatan Jual Beli Nomor: 76 tertanggal 25-10-2016 yang mana Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dengan akta oleh Tergugat III;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-15 yang ternyata sama dengan bukti T-I.1, T-II.14, T-III.1, dan TT.20 berupa Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tertanggal 25 Oktober 2016, yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn.) antara Tergugat II Robinson Simanjuntak dengan Tergugat I Heldianita Sinaga diketahui Tergugat II bertindak selaku **kuasa** dari Penggugat berdasarkan Surat Kuasa No 88 tanggal 24-09-2014 telah menjual sebidang tanah seluas 3.655 m² sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1216/Bah Kapul kepada Tergugat I seharga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan berdasarkan bukti P-16 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 6704, Desa/Kel. Setia Negara, Surat Ukur Tanggal 10-05-2021, No. 1140/2021, luas 3.655 M² (tiga ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama HELDIANITA SINAGA, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar diketahui SHM No 1216 atas nama Penggugat telah berubah menjadi SHM No 6704 atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61/2021 tertanggal 25 Juni 2021, yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Rachmansyah Purba, S.H., M.Kn (Bukti P-16);

Menimbang bahwa jika melihat bukti P-15 tersebut maka bukti tersebut merupakan akta otentik karena dibuat dihadapan notaris (Pasal 1868 KUH Perdata) hal mana dibuat berdasarkan Surat Kuasa dari Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1792 KUH Perdata ("KUHPerduta") menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan"

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka pada saat peningkatan Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi Akta Jual Beli (AJB), dapat dilakukan tanpa kehadiran dari penjual, karena telah terwakilkan sudah dengan adanya akta kuasa menjual dan dengan redaksi dari kuasa menjual kepada pembeli tersebut, Notaris/ PPAT dapat langsung membuat akta jual belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya."

Halaman 104 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa meskipun PJB adalah akta otentik namun pada kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam PJB pada dasarnya harus memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yang artinya para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut telah sepakat untuk menyetujui kehendak masing-masing tanpa adanya paksaan, kekeliruan atau muslihat (Pasal 1321 KUHPer);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan yaitu kecakapan para pihak. Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa "setiap orang adalah cakap untuk membuat Perikatan perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Berdasarkan uraian pasal tersebut terdapat orang-orang yang secara ketentuan perundang-undangan dinyatakan tidak cakap yang seperti ditentukan pada Pasal 1330 KUH Perdata yaitu orang yang belum dewasa, atau orang yang dibawah pengampuan;
3. Suatu hal tertentu, Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian harus mempunyai pokok/ objek dari suatu barang yang telah ditentukan pada perjanjian, serta dari barang tersebut tidak menjadi halangan bahwa jumlahnya tidak ditentukan;
4. Suatu sebab yang halal, kausa yang halal merupakan isi dan tujuan dari perjanjian yang telah disepakati tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Menimbang bahwa dari bukti P-18 yang sama dengan bukti T-II.17 diketahui Tergugat II mengakui hutang kepada Tolopan Silalahi sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dengan jaminan/agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak,SH dan akan dikembalikan sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan catatan bunga 10% (sepuluh persen);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Wanden Siboro dan Efendi Silalahi pada pokoknya menerangkan saksi-saksi mengetahui dan mendengar cerita Tergugat II ada meminjam uang dari Tolopan Silalahi dengan jaminan sertifikat tanah sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Halaman 105 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Azdal Tanjung, pada pokoknya menerangkan Tergugat-II membutuhkan uang dan Hendro membawa Tergugat-II berjumpa dengan saksi lalu saksi bertanya apa agunannya dan dijawab oleh Tergugat-II ada sertifikat namun Tergugat-II tidak ada menunjukkan sertifikat kepada saksi kemudian Saksi menghubungi suami Tergugat-I lalu saksi bicara dengan suami Tergugat-I dengan menyebutkan berapa jumlah pinjaman Tergugat-II sehingga suami Tergugat-I setuju dan menyatakan ketemu di kantor Notaris saja bersama Tergugat-II dan atas kesepakatan tersebut saksi bersama suami Tergugat-I bertemu di simpang BDB depan Binakasih kemudian Saksi berangkat menuju BDB, dimana saksi naik sepeda motor sedangkan Hendro bersama suami Tergugat-I dan Tergugat-I naik mobil dan selanjutnya pergi ke kantor Notaris Tergugat-III di jalan Kartini, bahwa Tergugat-II meminjam uang sebanyak Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan langsung dibuat surat akte jual beli antara Tergugat-II dengan suami Tergugat-I dengan jaminan sertifikat, saksi ketahui awalnya perjanjiannya pinjam-meminjam, namun kemudian dibuat perjanjian jual beli karena kalau tidak dibuat perjanjian jual beli suami Tergugat-I tidak memberikan uang sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan ada bunganya sebesar 10 (sepuluh) persen, selain surat perjanjian jual beli ada dibuat surat lain yaitu surat perjanjian pinjam meminjam antara Tergugat-II bersama suami Tergugat-I, namun saksi tidak membaca perjanjiannya, saksi ketahui memang tidak ada jual beli tanah, tapi ada dibuat suratnya karena kalau tidak dibuat surat tidak cair pinjaman, hal ini syarat dari Tergugat I, sepengetahuan Saksi, Tergugat-II melakukan penyicilan kepada suami Tergugat-I 1 (satu) kali, saksi ikut mengantarkan uang cicilannya sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dengan Tergugat-II kepada suami Tergugat I dan saksi ikut menandatangani kwitansinya sebagai saksi;

Menimbang bahwa jika dikaitkan keterangan saksi Azdal Tanjung tersebut ternyata bersesuaian dengan bukti P-18/ T-II.17 dan bukti P-19/T-II.18 dan sepengetahuan saksi sisa utang Tergugat-II kepada suami Tergugat-I Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lagi;

Menimbang bahwa jika dicermati tanggal pembuatan P-18 tersebut dengan tanggal pembuatan PJB adalah sama yakni tanggal 25 Oktober 2016, demikian pula

Halaman 106 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

terdapat jumlah hutang dan harga jual yang sama yakni Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sehingga meyakinkan Majelis Hakim bahwa dasar pembuatan PJB ini adalah karena ada hutang-piutang diantara Tergugat II dan suami Tergugat I serta Tergugat I bukan karena jual beli sebidang tanah dimana Majelis Hakim juga berpendapat bahwa tidak mungkin harga jual tanah seluas 3.655 m² hanya senilai Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat I tidak ada menghadirkan bukti penyerahan/transfer uang senilai yang termuat dalam PJB atau bahkan yang termuat dalam AJB kepada Tergugat II;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat I membantah dengan menyatakan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II meminjam uang dari Tergugat I dan menyebut SHM No 1216 berada pada Tergugat I sebagai agunan, gadai, jaminan atas keterangan lisan Tergugat II hanya akal-akalan namun jika memperhatikan bukti P-19/T-II.18 hal mana pada bukti P-19/T-II.18 berupa kwitansi pembayaran telah ditandatangani oleh Tolopan Silalahi yang merupakan suami Tergugat I dan disaksikan oleh saksi Azdal Tanjung sehingga bukti ini telah mematahkan dalil Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Tergugat I yakni Hadijah yang menerangkan saksi melihat Robinson Simanjuntak pernah datang kerumah Tolopan Silalahi di jalan Mangga, sekitar bulan Oktober Tahun 2016 dan membicarakan masalah tanah tetapi saksi tidak mengetahui tanah yang dimana kemudian saksi melihat Tolopan Silalahi pergi mengambil uang dari dalam lemari besi setelah itu saksi melihat Tolopan Silalahi membawa uang ke arah meja tempat Tolopan Silalahi dan Robinson Simanjuntak duduk kemudian saksi melihat mereka menghitung uang dan saksi datang untuk menawarkan minum teh lalu Tergugat II juga ada menyerahkan fotokopi Kartu Keluarga dan fotokopi KTP ke rumah Tergugat I, keterangan mana menurut Majelis Hakim merupakan hal yang tidak terbantahkan sebab berdasarkan fakta-fakta dipersidangan bahwa memang Tergugat II ada menjumpai Tergugat I dan ada penyerahan sejumlah uang dari suami Tergugat I kepada Tergugat II dan keterangan saksi tersebut justru mendukung adanya pinjam

Halaman 107 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam uang sebab jika jual beli tanah seluas 3.655 m² tidak mungkin hanya dilakukan dirumah dan tanpa ada saksi-saksi;

Menimbang bahwa sedangkan saksi-saksi Tergugat I lainnya yakni saksi Rostania Munthe, saksi Manna Junita Sihite dan saksi Parlindungan Tambunan hanyalah orang yang disuruh oleh suami Tergugat I mengerjakan/membersihkan tanah tanpa bisa memastikan kepemilikan suami Tergugat I dan Tergugat I sedangkan saksi Melawati yang menerangkan bahwa selama dari tahun 2013 sampai tahun 2017, suami saksi yang bernama Hendro ada didalam Lembaga Pemasarakatan dan menurut Majelis Hakim ada/tidak adanya Hendro saat pertemuan Tergugat II dan Suami Tergugat I di simpang BDB untuk peminjaman uang namun adalah suatu hal yang tak terbantahkan bahwa benar terjadi pertemuan antara Tergugat II dan Suami Tergugat I yang berlanjut dengan mendatangi Notaris (Tergugat III) untuk pembuatan PJB;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berkeyakinan bahwa pembuatan PJB tidak memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata dengan demikian pembuatan Akte Jual Beli dengan dasar adanya PJB tersebut dan Pengalihan Sertifikat menurut Majelis Hakim juga telah didasari dengan cara-cara yang tidak sah;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPPerdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan;

Menimbang bahwa selain daripada itu setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti P-2 Majelis Hakim tidak menemukan adanya klausul yang menyatakan memberi kuasa untuk menjaminkan/mengagungkan sebagai jaminan hutang melainkan menjual atau dengan cara lain memindahtangankan dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik, menandatangani akta jual beli dan surat lainnya dihadapan notaris/PPAT yang berwenang, menerima uang harga penjualan dan menandatangani bukti penerimaannya;

Menimbang bahwa oleh karena kuasa yang diberikan kepada Penggugat tidak untuk menjaminkan/mengagungkan sebagai jaminan hutang maka perbuatan Tergugat II telah menyalahi kesepakatan/perjanjian;

Halaman 108 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terkait PJB yang di lekatkan kuasa menjual seolah telah terjadi sebuah kesepakatan peralihan hak diantara penjual dan pembeli yang ternyata sebenarnya untuk kesepakatan penyelesaian pelunasan utang piutang bukan karena peralihan hak jual beli merupakan bentuk penyimpangan hukum atau penyelundupan hukum. PJB dan kuasa menjual seharusnya tidak boleh dijadikan sebagai pelunasan pembayaran atas suatu utang;

Menimbang bahwa terlepas dari dalil Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat II terdesak dan lalai menurut Majelis Hakim Tergugat II patut bertanggung jawab atas perbuatannya yang menimbulkan kerugian bagi orang lain;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat perbuatan-perbuatan Tergugat II dengan pihak lain in casu Tergugat I dan Tergugat III yang dilakukan diluar dari Surat Kuasa patut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat II dengan pihak lain in casu Tergugat I dan Tergugat III yang dilakukan diluar dari Surat Kuasa dan dengan cara-cara yang tidak sah maka peralihan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I juga patut dipandang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku karena didasari dengan cara-cara yang sah;

Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *aquo*, selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 1 Gugatan Penggugat yang memohon agar mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, menurut Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 Gugatan Penggugat yang memohon oleh karena telah terbukti bahwa Pengikatan Jual Beli telah dibuat dengan cara yang tidak sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara maka petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 Gugatan Penggugat yang memohon oleh karena telah terbukti bahwa Pengikatan Jual Beli dibuat dengan cara

Halaman 109 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak sah sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara maka pembuatan Akta Jual Beli juga tidak sah dengan demikian petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 3 dan angka 4 telah dikabulkan dengan demikian Penggugat tetap menjadi pemilik yang sah objek sengketa, dengan demikian petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 dikabulkan dengan demikian secara otomatis petitum angka 5 juga dapat dikabulkan sepanjang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 telah dikabulkan maka petitum angka 6 juga dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 2 dikabulkan oleh karenanya Penggugat berhak untuk melanjutkan proses pembangunan perumahan/kavlingan siap bangun dengan demikian petitum angka 7 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 8 yakni putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij vorraad*) oleh karena unsur-unsur dari putusan ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud pasal 191 RBg, maka petitum angka 7 tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang bahwa mengenai ganti rugi dalam petitum angka 9 oleh karena angka 2 telah dikabulkan dan Penggugat juga tidak merinci kerugian yang senyatanya maka petitum angka 9 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas terkait dengan petitum ke-1 (kesatu) Gugatan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka gugatan Penggugat ditolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 110 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah secara hukum atas Objek Perkara yaitu sebidang tanah dengan luas $\pm 3.655 \text{ M}^2$ (tiga ribu enam ratus lima puluh lima ribu meter persegi), berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Lapangan Tembak Kelurahan Bah Kapul (dahulu), sekarang Setia Negara, Kecamatan Siantar Martoba (dahulu) sekarang Siantar Sitalasari, Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak yang berganti menjadi SHM Nomor: 6704 atas nama Heldianita Sinaga dengan batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Jalan Lapangan Tembak
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Jalan Komplek Perumahan
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Milik Jurung Purba
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah membuat PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 atas Objek Perkara milik Penggugat sesuai dengan SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan menyatakan PJB Nomor: 76 tanggal 25 Oktober 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang telah membuat Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 tertanggal 25 Juni 2021 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 61/2021 tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengikat;
5. Menyatakan Perbuatan Turut Tergugat yang telah melakukan pergantian Nomor SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (Penggugat) berganti menjadi SHM Nomor: 6704 serta melakukan proses peralihan Nama di SHM

Halaman 111 dari 113 Putusan Perdana Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak beralih menjadi Heldianita Sinaga (Tergugat I) tanpa pernah dimohonkan atau dikonfirmasi kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan SHM Nomor 6704 atas nama Heldianita Sinaga (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atas nama Tergugat I (Heldianita Sinaga) maupun surat-surat yang akan terbit terkait proses peralihan SHM Nomor: 1216 atas nama Jaulin Simanjuntak (Penggugat) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menyatakan Penggugat berhak untuk melanjutkan proses pembangunan Perumahan/Kavlingan Siap Bangun (KSB) dan memberi ijin kepada Penggugat melanjutkan proses administrasi atas pembelian Kavlingan;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp799.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Siantar, pada hari Senin tanggal 29 Juli 2024, oleh kami, Renni Pitua Ambarita, S.H., M.H sebagai Hakim, Ketua Nasfi Firdaus, S.H., M.H dan Katharina Melati Siagian, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Uho Krisman Abadi Tarigan, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nasfi Firdaus, S.H., M.H.

Renni Pitua Ambarita, S.H., M.H.

Halaman 112 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Katharina Melati Siagian, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Uho Krisman Abadi Tarigan, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	70.000,00;
roses	:		
4.....P	:	Rp	30.000,00;
NBP gugatan.....	:		
5. Panggilan sidang	:	Rp	119.000,00;
6. PNBP Panggilan	:	Rp	50.000,00;
7.....P	:	Rp	500.000,00;
emeriksaan setempat	:		
8. PNBP pemeriksaan setempat	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:		Rp799.000,00;
(tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah)			

Halaman 113 dari 113 Putusan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN Pms

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)