



PUTUSAN

Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rantau Prapat yang mengadili perkara perdata telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Tukia Alias Phek Hong, Tempat Lahir Sungai Berombang, Tanggal Lahir/Umur 22 Juni 1951 (69 Tahun), Jenis Kelamin Laki-Laki Kewarganegaraan Indonesia, Agama Budha, Pekerjaan Nelayan, Alamat Jalan A. Yani Lingkungan VI Kelurahan Sei Berombang Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tengku Fitra Yupina, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "Tengku Fitra Yupina, S.H. & Rekan beralamat di Jalan Cemara Gang Turi No. 29 Kota Medan Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2020;

LAWAN

1. Ahli Waris Almarhum Seng Huat Yaitu Ivana, Viony dan Ritchie Edward, Alamat Jalan Pukat VI No. 82 Kelurahan Bantan Timur Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fahmi Basyaruddin Akbar Rambe, S.H. dan Sutrisno Oppusunggu, S.H, Advokat pada Kantor Fahmi B.A.R & Partners, Beralamat Jalan Ahmad Yani Nomor 05 Kelurahan Langgapayung Kecamatan Sungai Kanan Kabupaten Labuhanbatu Selatan Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2021;

2. Pramita Salazar, S.H, Pekerjaan Notaris, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 221-B Rantau Prapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahrizal Efendi Lubis, S.H. M.Kn dan Abdul Haris Hasibuan, S.H, Advokat pada Law Office Dinamika, Beralamat Jalan Asrol Adam, Perumahan Kampung Baru Nomor 5 Kelurahan Sioldengan Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2021;

Halaman 1 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Edy Susanto**, Tempat Lahir Sungai Berombang, Tanggal Lahir 23 Desember 1972, Jenis kelamin Laki-Laki, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pukat VII No. 89-I Kelurahan Bantan Timur Kecamatan Medan Tembung Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Leo, S.H. M.H, Suanri, S.H. M.H dan Muhammad Tri Kurniawan, S.H, Advokat pada Kantor Hendra Leo, S.H. M.H. dan Rekan, Beralamat Komplek Citra Land Gama City Blok H2H Nomor 30 Kelurahan Kenanga Baru Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2021;

4. **Sujatmoko, S.H**, Pekerjaan Notaris, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat Jl. RA. Kartini No. 44 Rantau Prapat Kecamatan Rantau Utara Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 3 Februari 2021 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO yang diterbitkan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu. Dengan Batas-Batas Tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.529;
2. Bahwa Tanah tersebut secara terus menerus dikuasai oleh Penggugat dan keluarganya. Kemudian pada Tahun 2004 SENG HUAT yang merupakan keluarga Penggugat ada meminjam Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar Atas Nama Pemegang Hak

Halaman 2 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



TUKIA kepada Penggugat untuk usaha Wallet. Oleh karena SENG HUAT masih ada hubungan keluarga dengan Penggugat maka tanpa curiga Penggugat memberikan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 kepada SENG HUAT;

3. Bahwa atas izin dan sepengetahuan Penggugat SENG HUAT menggunakan sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara untuk usaha Waletnya;
4. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2009 SENG HUAT meninggal dunia di Kota Medan, setelah SENG HUAT meninggal dunia Penggugat meminta kepada Ahli Waris Almarhum SENG HUAT untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 yang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA dikembalikan kepada Penggugat. Namun Tergugat-I selaku Isteri dan Anak-Anak SENG HUAT tidak menanggapi permintaan Penggugat tersebut dan Tergugat-I memusuhi Penggugat agar tidak datang menemui Tergugat-I lagi;
5. Bahwa oleh karena Tergugat-I selama ini menganggap Penggugat sebagai Orang yang tidak berpendidikan dan bodoh tidak bisa baca tulis, maka Tergugat-I berbuat sewenang-wenang terhadap Harta milik Penggugat yang merupakan Objek Sengketa. Oleh karena Penggugat perasaannya tidak enak karena Ahli Waris dari Almarhum SENG HUAT Ic.Tergugat-I terus menerus menghindari dari Penggugat, maka kemudian Penggugat bersama Anak Penggugat pergi ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu dengan berbekal foto copy Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA untuk mencari informasi tentang Sertifikat tersebut;
6. Bahwa saat Penggugat berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut betapa terkejutnya Penggugat mendapat berita bahwa Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA telah beralih Kepemilikannya kepada SENG HUAT berdasarkan Akta Jual Beli No.474 /2004 Tertanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan PRAMITA SALAZAR, S.H Ic.Tergugat-II dimana dalam Akta Jual Beli tersebut memuat kalimat "Berdasarkan Kuasa yang tercantum dalam Pasal 7 dari Akta Pengikatan diri untuk melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Dokterandus SUGISNO Sarjana Hukum Notaris di Medan, Asli Akta mana diletakkan diminit Akta ini, dengan demikian sah mewakili untuk dan atas nama Tuan



Tukia...dst".Penggugat tidak pernah melakukan Jual Beli dengan SENG HUAT. Dan anehnya dalam Akta Jual Beli tersebut Pihak Pertama dan Pihak Kedua diwakili oleh yang sama yaitu NURHANI dipakai istilah QQ, sedangkan Penggugat tidak pernah mengenal yang namanya NURHANI dan Penggugat tidak pernah memberikan Surat Kuasa kepada NURHANI yang dibuat dihadapan Dokterandus SUGISNO,S.H. Notaris di Medan untuk melaksanakan Jual Beli dengan SENG HUAT;

7. Bahwa terhadap beralihnya kepemilikan tersebut Penggugat sebagai Pemilik Tanah merasa keberatan, Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 tersebut Penggugat minta kembali kepada Ahli Waris SENG HUAT, Penggugat telah meminta berulang kali dari tahun ke tahun kepada Tergugat-I yaitu Isteri SENG HUAT akan tetapi tidak ditanggapi dengan baik sehingga Penggugat merasa bosan dan mendiamkan permasalahan tersebut. Kemudian pada tahun 2019 Penggugat mengetahui Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA berubahmenjadi SENG HUAT dan kemudian berubah kepemilikan lagi sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.529 yaitu berdasarkan Warisan dan Pemegang Hak Atas Nama IVANA, VIONY dan RITCHIE EDWARD Ic. Tergugat-I dan mengklaim Tanah milik Penggugat tersebut sebagai Harta Bersama Tergugat-I dengan Suaminya SENG HUAT berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor :15/KHW/D/IV/2019 Ter-tanggal 12 April 2019 yang diperbuat oleh dan dihadapan DEWY, SH selaku Notaris di Kabupaten Deli Serdang;
8. Bahwa kemudian Tergugat-I berdasarkan Surat Penetapan No.357/Pdt.P/2019/ PN-Mdn yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Medan melakukan transaksi Jual Beli Tanah milik Penggugat kepada EDY SUSANTO Ic. Tergugat-III berdasarkan Akta Jual Beli No.452/2019 Tertanggal 02 September 2019 yang dibuat dihadapan SUJATMIKO, S.H. selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu (Ic.Tergugat-IV);
9. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan terhadap letak objek Pajak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara sampai sekarang masih atas Nama TUKIA Ic. Penggugat, hal ini membuktikan Penggugat adalah Pemilik dari Objek Sengketa;
10. Bahwa perbuatan Tergugat-I yang melakukan transaksi Jual Beli kepada Tergugat-III dihadapan Tergugat-IV terhadap sebidang Tanah seluas 960



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);

11. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materil maupun immaterial karena Penggugat tidak bisa menikmati haknya untuk menguasai dan memanfaatkan Tanah Objek Sengketa sehingga patut dan wajar menurut Hukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV di Hukum untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Ribu Rupiah) dan immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng dan tunai;
12. Bahwa patut dan wajar menurut Hukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV di Hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Objek Sengketa dalam keadaan baik dan tanpa beban Hak apapun juga di atasnya;
13. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV mengandung unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya bagi siapa saja yang memperoleh Hak dari Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV yang memiliki Surat-Surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai Tanah Objek Sengketa yang dibuat dan berasal dari Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad) dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan Hukum yang mengikat;
14. Bahwa wajar dan patut demi Hukum apabila Akta Jual Beli No.474/2004 Tertanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan PRAMITA SALAZAR, S.H. Ic. Tergugat-II selaku Notaris Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan Hukum karena dibuat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);
15. Bahwa wajar dan patut demi Hukum apabila Akta Jual Beli No.452/2019 Tertanggal 02 September 2019 yang dibuat dihadapan SUJATMIKO,SH

Halaman 5 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Ic. Tergugat-IV selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan Hukum karena dibuat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige daad);

16. Bahwa wajar dan patut demi Hukum apabila Tergugat-I dan Tergugat-III di Hukum untuk mengembalikan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO dalam keadaan baik dan bebas dari ikatan Hukum apapun;
17. Bahwa wajar dan patut demi Hukum apabila Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV dihukum membayar Uang Dwangsom (Uang Paksa) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) perhari secara tanggung renteng jika lalai menjalankan isi Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap;
18. Bahwa wajar dan patut demi Hukum apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO;
19. Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan Gugatan ini berdasarkan Bukti-Bukti yang Authentik maka wajar dan patut demi Hukum Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, ataupun Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbaarbijvoord);
20. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang autentik dan dapat dipertanggungjawabkan secara Hukum;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat, agar sudi kiranya memanggil Pihak-Pihak yang berperkara untuk menghadap di depan Persidangan yang telah ditetapkan terlebih dahulu guna memeriksa Perkara ini dan selanjutnya mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan dalam Perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO yang diterbitkan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu. Dengan Batas-Batas Tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004;
4. Menyatakan batal dan tidak memiliki Kekuatan Hukum Akta Jual Beli No.474/2004 Tertanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan PRAMITA SALAZAR, S.H I.c.Tergugat-II selaku Notaris Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara;
5. Menyatakan batal dan tidak memiliki Kekuatan Hukum Akta Jual Beli No.452/2019 Tertanggal 02 September 2019 yang dibuat dihadapan SUJATMIKO,SH I.c. Tergugat-IV selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara;
6. Menyatakan batal dan tidak memiliki Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 terhadap sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO;
7. Menyatakan Perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatigedaad);
8. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Ribu Rupiah) dan immaterial sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng dan tunai;
9. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa ada akibat Hukumnya;
10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-III untuk mengembalikan Hak Milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No.529 Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bebas dari ikatan Hukum apapun;

Halaman 7 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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

11. Menyatakan Surat-Surat yang timbul terhadap Tanah Objek Sengketa dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
12. Menghukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV untuk membayar Uang Dwangsom (Uang Paksa) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) perhari secara tanggung renteng jika lalai menjalankan isi Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap;
13. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, ataupun Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad);
14. Membebaskan biaya Perkara ini menurut Hukum yang berlaku;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Rantau Prapat berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 9 Februari 2021, tanggal 3 Maret 2021 dan tanggal 19 Maret 2021 telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arie Ferdian, S.H. M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil kemudian Majelis Hakim menawarkan kepada para pihak untuk menempuh persidangan secara E-Litigasi/Elektronik namun para pihak sepakat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara E-Litigasi/Elektronik selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatannya;

Halaman 8 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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 setelah dibacakan surat gugatannya, Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatannya tertanggal 29 Juni 2021 sebagai berikut :

- Pada halaman 2 surat gugatan Penggugat tertulis : “Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO yang diterbitkan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu. Dengan Batas-Batas Tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.529”;

Diperbaiki / Dirubah menjadi :

- Bahwa Penggugat adalah Pemilik sebidang Tanah seluas 960 M² terletak Jalan Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar Atas Nama Pemegang Hak TUKIA sekarang terdaftar Atas Nama Pemegang Hak EDY SUSANTO yang diterbitkan oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu. Dengan Batas-Batas Tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.529 yaitu :
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Laut
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Jl. Ahmad Yani
 - Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Alay
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Asang

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

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat-I menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat-I dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), hal ini terlihat dari Posita gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan Tergugat-I, dimana dalam uraian posita tidak terlihat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan

Halaman 9 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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)



Tergugat-I, dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat-I telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku.

Maka untuk itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa serta Memutus perkara ini agar sudi kiranya menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat di tolak atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada poin 2, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat-I meminjam sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama pemegang hak TUKIA untuk usaha walet, padahal berdasarkan akta jual beli nomor 474/2004 tertanggal 30 Agustus 2004, bahwa telah terjadi jual beli antara TUKIA dengan SENG HUAT.
2. Bahwa pada poin 3, disebutkan Penggugat memberikan ijin usaha kepada SENG HUAT, dimana faktanya telah ada jual beli, sehingga tidak mungkin lagi SENG HUAT meminta ijin untuk mengusahai miliknya sendiri.
3. Bahwa pada poin 4, disebutkan pada tanggal 15 Juni 2009 SENG HUAT meninggal dunia, setelah SENG HUAT meninggal dunia maka Penggugat meminta kepada ahli waris untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik nomor 529, namun Tergugat-I selaku istri dan anak-anak SENG HUAT tidak menanggapi permintaan Penggugat tersebut, dalam hal ini pada prinsipnya Tergugat tidak perlu menanggapi hal tersebut, karena objek yang diminta Penggugat merupakan milik SENG HUAT, Tergugat-I merasakan kejanggalan atas permintaan Penggugat tersebut dimana hal ini terjadi setelah meninggalnya SENG HUAT.
4. Bahwa pada poin 6, disebutkan telah terjadi peralihan kepemilikan dari Penggugat ke SENG HUAT, berdasarkan akta jual beli nomor 474/2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRAMITA SALAJAR, S.H., dimana dalam akta jual beli tersebut memuat kalimat "berdasarkan kuasa yang tercantum dalam pasal 7 dari akta pengikatan diri untuk melakukan jual beli nomor : 17 tanggal 22 Juli 2004, yang dibuat dihadapan dokterandus SUGISNO sarjana hukum notaris dimedan, asli akta mana diletakkan diminit akta ini, dengan demikiansah mewakili untuk dan atas nama tuan TUKIA.....dst" Penggugat tidak pernah melakukan jual belidengan SENG HUAT, padahal dalam akta jual beli nomor 474/2004 juga disebutkan bahwa "dan dalam pemberian kuasa tersebut tuan TUKIA ditulis dan disebut juga TUKIA/PHEK HONG, telah mendapat persetujuan dari teman hidup bersamanya yang turut hadir dan menandatangani akta pengikatan diri untuk melakukan jual beli tersebut



yaitu : Nyonya HUANG HWE, ditulis dan disebut juga CIA NUANG HWE alias HERLINA...dst”

5. Bahwa pada poin 10, yang menyatakan bahwa Tergugat-I yang melakukan transaksi jual beli kepada EDI SUSANTO (Tergugat-III) dihadapan Notaris SUJATMOKO, S.H., (Tergugat-IV) terhadap sebidang tanah seluas 960 M² Terletak di Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar atas nama pemilik hak TUKIA sekarang terdaftar atas nama pemegang hak EDY SUSANTO tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) hal ini merupakan pernyataan yang sangat keliru dikarenakan segala proses telah dilakukan oleh para Tergugat tanpa melanggar satu perbuatan yang melanggar hukum.
6. Bahwa pada poin 11, dinyatakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materil maupun immateril karena Penggugat tidak bisa menikmati haknya untuk menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa sehingga patut dan wajar menurut hukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugat-IV dihukum untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), Jika di lihat dari kerugian yang di buat oleh Penggugat maka sangat jelas di uraikan telah disebutkan dalam Akta Jual Beli No.474/2004 bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 60.960.000,- (enam puluh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) telah diterima oleh pihak Penggugat, sehingga kerugian yang dibuat Penggugat dalam Gugatan ini sudah tak punya dasar dan dalil yang tepat.
7. Bahwa pada poin 12, disebutkan patut dan wajar menurut hukum Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga diatasnya, dalam pernyataan Penggugat sangat tidak jelas menyatakan terhadap siapa yang menguasai objek sengketa tersebut sehingga Para Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa tersebut.
8. Bahwa pada poin 13, disebutkan tindakan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV mengandung unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya



bagi siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Tergugat-IV yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Berdasar pada proses yang ada, tak satupun ada aturan yang dilanggar oleh Tergugat sehingga perbuatan melawan hukum yang di sebutkan oleh Penggugat sungguh keliru.

9. Bahwa pada poin 16, disebutkan wajar dan patut demi hukum apabila Tergugat-I, dan Tergugat-III dihukum untuk mengembalikan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 529 Tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar atas nama pemegang hak TUKIA sekarang terdaftar atas nama pemegang hak EDY SUSANTO dalam keadaan baik dan bebas dari ikatan hukum apapun. Para tergugat tidak pernah mengambil suatu milik Penggugat dengan tidak wajar atau tidak patut, Tergugat telah memberikan sejumlah uang sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No.474/2004 tertanggal 30 Agustus 2004 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRAMITA SALAJAR,SH.

Berdasarkan uraian diatas, kami memoho kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa serta Memutus perkara aquo ini, agar sudi kiranya memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.
- Apabila majelis Hakim yang Memeriksa serta memutus Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

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

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Error In Persona

Identitas Tergugat I tidak dicantumkan secara lengkap

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tidak mencantumkan identitas subjek hukum dari Tergugat I secara lengkap, khususnya Penggugat tidak menuliskan tanggal lahir atau setidaknya



menuliskan umur, jenis kelamin dan alamat lengkap subjek hukum dari IVANA, VIONY dan RITCHIE EDWARD (ic.Tergugat I);

- Syarat formil pengajuan suatu gugatan adalah dengan menguraikan secara jelas dan rinci minimal menguraikan tentang nama, umur, pekerjaan, jenis kelamin dan alamat Tergugat, dan dalam hal ini Penggugat tidak menuliskan mengenai umur / tanggal lahir dari Tergugat;
- Penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan suatu gugatan sehingga surat gugatan yang tidak menyebutkan identitas para pihak, apalagi tidak menyebutkan identitas Tergugat secara lengkap, menyebabkan gugatan tersebut tidak sah dan dianggap tidak ada;
- Dengan tidak terpenuhinya syarat formil tentang kelengkapan identitas subjek hukum Tergugat I, maka patut menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

2. Eksepsi Plurium Litis Consorsium (Gugatan Kurang Pihak).

A. Notaris Dokterandus SUGISNO, Sarjana Hukum tidak turut sebagai pihak dalam gugatan aquo.

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya halaman ke-3 (dua) posita ke-6 (enam) menerangkan tentang perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Dokterandus SUGISNO Sarjana Hukum selaku Notaris di Kota Medan terhadap Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17.
- Selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat pada halaman ke-4 (empat) point ke-14 (empat belas) dan pada petitum surat gugatan Penggugat pada Nomor 4 (empat) Penggugat meminta pembatalan dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No.474/2004 tanggal 30 Agustus 2004 yang bersumber dari Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 yang dibuat dihadapan Dokterandus SUGIONO,SH sebagaimana tersebut di atas adalah hal yang tidak beralasan/tidak berdasar hukum karena faktanya Dokterandus SUGISNO,SH, selaku Notaris di Kota Medan yang turut melakukan perbuatan hukum atas Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tersebut tidak ada diposisikan sebagai pihak dalam perkara aquo.

Halaman 13 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



- Eksistensi Dokterandus SUGISNO,SH selaku Notaris dalam perkara aquo diperlukan guna menjelaskan kebenaran perbuatan hukum yang dijalankannya sehubungan dengan gugatan dalam perkara aquo, dengan tidak diposisikannya Notaris Dokterandus SUGISNO,SH sebagai pihak dalam perkara aquo menjadikan surat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consorsium) oleh karenanya beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

B. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu tidak turut sebagai pihak dalam gugatan aquo

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya halaman ke-3 (tiga) posita ke-6 dan ke-7 menerangkan tentang perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tertanggal 25 Agustus 2004 yang semula atas nama pemegang hak atas nama TUKIA (ic. Penggugat) beralih kepemilikannya menjadi atas nama SENG HUAT dan kemudian kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tertanggal 25 Agustus 2004 berubah kembali berdasarkan warisan atas nama pemegang hak kepemilikan atas nama IVANA, VIONY dan RITCHIE EDWARD (ic.Tergugat I);
- Selanjutnya dalam petitum surat gugatan pada petitum Nomor 6 (enam) Penggugat meminta menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.529 tertanggal 25 Agustus 2004 terhadap sebidang tanah seluas 960 M2 terletak di Jl. Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang Kecamatan Panai Hilir Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera terdaftar atas nama Pemegang Hak EDY SUSANTO adalah hal yang tidak beralasan/tidak berdasar hukum karena faktanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu yang turut melakukan perbuatan hukum atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : No.529 tertanggal 25 Agustus 2004 tidak ada diposisikan sebagai pihak dalam perkara aquo.



- Eksistensi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu sebagai pihak dalam perkara aquo diperlukan guna menjelaskan kebenaran perbuatan hukum yang dijalkannya sehubungan dengan gugatan dalam perkara aquo, dengan tidak diposisikannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu tidak turut sebagai pihak dalam gugatan aquo menjadikan surat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consorsium) oleh karenanya beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam jawaban ini :

1. Setelah mempelajari surat gugatan Penggugat tertanggal 25 Januari 2021 dan juga Permohonan Perbaikan/Penambahan/Perubahan gugatan Register No.11/Pdt.G/2021/PN Rap atas nama TUKIA Alias Phek Hong tertanggal 29 Juni 2021, ternyata Tergugat II telah digugat dan ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara aquo adalah sehubungan dengan pekerjaan/tugas profesi dan atau jabatan Tergugat II sebagai Notaris/PPAT, dalam perbuatan hukum terkait pembuatan Akta Jual Beli Nomor 474/2004;
2. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) point ke-6 karena antara Penggugat (ic. TUKIA) yang diwakili oleh Nyonya NURHANI yang bertindak selaku Pihak Pertama (Penjual) telah melakukan jual beli dengan Tuan SENG HUAT yang diwakili oleh NURHANI atas objek sebidang tanah seluas 960 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.529 atas nama TUKIA berdasarkan Kuasa yang tercantum dalam Pasal 7 dari Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 17 tanggal 22 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Dokterandus SUGISNO Sarjana Hukum, Notaris di Medan dan jual beli tersebut termuat dalam Akta Jual Beli No.474/2004 yang dibuat oleh PRAMITA SALAZAR, SARJANA HUKUM (ic.Tergugat II);
3. Bahwa benar Akta Jual Beli Nomor 474/2004 dibuat oleh Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan kuasa substitusi sebagaimana tersebut dalam Pasal 7 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 17 yang dibuat oleh Dokterandus SUGISNO, SARJANA

Halaman 15 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HUKUM, Notaris di Medan pada tanggal 22 Juli 2004 , telah dilakukan oleh Tergugat II secara prosedural dan telah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. Dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dalam kaitannya dengan Profesi/Jabatan Tergugat II sebagai Notaris/PPAT Kabupaten Labuhanbatu sehingga wajar dan patut demi hukum Akta Jual Beli No.474/2004 tertanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan PRAMITA SALAZAR,SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Labuhanbatu tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

5. Bahwa selanjutnya Tergugat II akan patuh pada proses hukum dan putusan pada perkara aquo;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat II Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memutuskan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

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

TENTANG KONVENSI.

I. DALAM EKSEPSI.

A. Pengadilan Negeri Rantau Prapat tidak berwenang secara absolut.

1. Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pada poin 1 menyatakan bahwasanya tanah yang terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani

Halaman 16 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara (obyek perkara), seluas 960 m² adalah milik Penggugat.

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Kuasa yang diberikan Penggugat kepada Nurhani yang dibuat dihadapan Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan atas persetujuan istrinya yang bernama Nyonya Huang Cwe atau disebut Cia Nuang Hwe alias Herlina telah mengalihkan tanah terperkara seluas 960 m² kepada Seng Huat.
3. Bahwa kemudian dalam Petitum Penggugat pada point 6 meminta untuk menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama Edy Susanto terhadap sebidang tanah seluas 960 m² terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara.
4. Bahwa adapun terhadap tanah yang menjadi obyek perkara adalah sertifikat tanah yang merupakan salah satu keputusan tata usaha Negara (KTUN) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 jo.Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor : 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sehingga sangat berdasarkan hukum jika untuk membatalkan keputusan tata usaha Negara (KTUN) dapat digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri, maka cukup beralasan hukum Majelis Hakim yang terhormat memeriksa dan mengadili perkara aquo ini untuk menolak dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)".

B. Gugatan kabur (Obscuur libel).

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada tanggal 22 Juni 2021 telah mengajukan perubahan gugatan mengenai batas-batas obyek gugatan namun Penggugat dalam gugatannya tidak juga menyatakan ukuran obyek gugatan yaitu : sebelah Timur berapa meter....., sebelah Barat berapa meter....., sebelah Utara berapa meter....., sebelah Selatan berapa meter.... sehingga berdasarkan ketentuan hukum, gugatan Penggugat dapat dinyatakan kabur dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI.No.1159 /K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyebutkan :

Halaman 17 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



“Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima“

2. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak memenuhi syarat formil, maka sudah berdasarkan hukum gugatan Penggugat Kabur (Obscuure Libel), sehingga sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

C. Gugatan Aquo Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa dalam uraian Posita Penggugat pada poin 6 dan poin 10 menyatakan bahwasannya Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 Luas 960 m2 tanggal 25 Agustus 2004 atas nama Tukia telah beralihan keatas nama Seng Huat dan lalu keatas nama Edy Susanto yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu maka untuk sempurnanya gugatan Penggugat sudah sewajarnya untuk mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu selaku pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat tersebut terhadap tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara yang pada saat ini menjadi obyek perkara aquo.
2. Bahwa demikian juga dalam uraian Posita Penggugat pada poin 6 yang menyatakan bahwasannya Seng Huat memperoleh tanah terpekerja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 474/2005 tanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Pramita Salazar, SH yang mana dalam Akta tersebut memuat kalimat Berdasarkan Kuasa yang tercantum dalam Pasal 7 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan maka untuk sempurnanya gugatan Penggugat sudah sewajarnya untuk mengikut sertakan Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan sebagai pihak untuk dapat memperjelaskan akta yang dibuatnya tersebut.
3. Bahwa kemudian dalam uraian Posita Penggugat pada poin 6 menyatakan peralihan obyek perkara dikarenakan adanya surat kuasa atas nama Nurhani yang dibuat dihadapan Dokterandus



Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan untuk melaksanakan Jual Beli, maka untuk sepenuhnya gugatan Penggugat sudah sewajarnya untuk mengikut sertakan Nurhani sebagai pihak dalam perkara aquo ini untuk memperjelaskan adanya surat kuasa yang telah diberikan oleh Penggugat untuk melakukan jual beli terhadap tanah terperkara.

4. Bahwa dari dalil tersebut maka sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim yang mengadili, dan memeriksa perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), karena pihak yang ditarik oleh Penggugat tidak lengkap.

Berdasarkan uraian serta dalil-dalil yang dikemukakan diatas dan gugatan yang diajukan Penggugat tidak sempurna mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. TENTANG POKOK PERKARA.

1. Bahwa terhadap apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara sehingga tidak perlu diulang lagi.
2. Bahwa Tergugat III dengan tegas membantah dan menolak seluruh dalil-dalil dan hukum yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya terkecuali yang secara tegas diakui dalam persidangan ini.
3. Bahwa benar tanah perkara telah beralih keatas nama Edy Susanto sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 Luas 960 m2 tanggal 25 Agustus 2004 terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara.
4. Bahwa Tergugat III memperoleh peralihan tanah terperkara dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dibuat dihadapan Tergugat IV selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.452/2019 tanggal 2 September 2019.
5. Bahwa adapun Tergugat I merupakan ahli waris dari Seng Huat sebagaimana berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor : 15/KHW/D/IV/2019 tertanggal 12 September 2019 yang dibuat dihadapan Dewy,SH selaku Notaris Kabupaten Deli Serdang yang dahulunya Seng Huat merupakan pemegang hak atas sebidang tanah seluas 960 m2 yang



terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara.

6. Bahwa kemudian berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Nomor : 357/Pdt.P/2019/PN.Mdn, Tergugat I yang bernama Ivana selaku istri dari Seng Huat yang kedudukannya sebagai wali dari Viony dan Ritchie Edward yang masih dibawah umur melakukan peralihan hak kepada Tergugat III dihadapan pejabat berwenang atas sebidang tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 tanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama Seng Huat.
7. Bahwa menurut KUHPerdota Pasal 1338 ayat (1) menyatakan “suatu perjanjian yang dibuat dan telah ditandatangani secara sah akan mengikat para pihak serta sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya” yang dikenal dengan asas pacta sunt servanda.
8. Bahwa menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997) dinyatakan “Serifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.
9. Bahwa dengan demikian peralihan sebidang tanah seluas 960 m2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 tanggal 25 Agustus 2004 terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara kepada Tergugat III adalah sudah benar dan tidak bertentangan dengan hukum, karena perjanjian antara keduanya dilakukan dengan sadar dan cakap dalam bertindak hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat” :
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
 3. Suatu hal tertentu.
 4. Suatu sebab yang halal.
10. Bahwa dengan telah dilakukan peralihan obyek tanah perkara dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan



pemerintah Nomor : 24 tahun 1997) maka Tergugat III dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1980 menyatakan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum".

11. Bahwa adapaun menurut Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang dipimpin M.Saleh jika Penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka Penggugat hanya dapat menuntut kepada penjual. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan menurut hukum dan pembeli beritikad baik, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum sebagaimana dalam Putusan MARI Nomor : 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah"
12. Bahwa hal tersebut juga telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung RI dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.7/2012 yang dalam butir ke IX dirumuskan "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak...."
13. Bahwa demikian juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 tahun 2016 yang mengatur bahwa keteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) adalah :
 1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangan-undangan yaitu :
 - Pembeli tanah melalui pelelangan umum atau
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997) (bahwa dalam hal ini Tergugat III memperoleh tanah terperkara sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997)
 2. Melakukan kehati-hatian dengan hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikan atau
 - Tanah/obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita atau



- Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan atau
- Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat
(bahwa Tergugat III sebelum melakukan jual beli telah memeriksa keabsahan kepemilikan atas tanah perkara sesuai ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 tahun 2016)

14. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat III dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga apabila ada pihak merasa dirugikan atas terjadinya peralihan hak tanah perkara tersebut, maka yang harus mengganti rugi akibat jual beli adalah pihak penjual sedangkan pembeli tetap memperoleh tanahnya dan tidak diwajibkan menggantikan kerugian dari pihak ketiga.
15. Bahwa selanjutnya dalam posita Penggugat pada point 10 menyatakan peralihan obyek tanah perkara yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat III dihadapan Tergugat IV dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum merupakan hal yang sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, adapun sebenarnya dalam perkara aquo ini, Penggugat lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengakui tanah milik Tergugat III seluas 960 m2 sebagai tanah milik Penggugat dan memasang spanduk tanpa izin diatas tanah milik Tergugat III yang terletak Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara dengan pernyataan dilarang keras mempergunakan dan beraktifitas dilahan tersebut.
16. Bahwa selanjutnya dikarenakan peralihan sebidang tanah seluas 960 m2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 tanggal 25 Agustus 2004 terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997) maka tidak beralasan hukum menyatakan adanya kerugian materil maupun imateril terhadap diri Penggugat sehingga patut ditolak tuntutan Penggugat tentang ganti rugi.



17. Bahwa dikarenakan Tergugat III memperoleh tanah tepekara sesuai ketentuan hukum maka sudah sewajarnya dan patut demi Hukum Akta Jual Beli No.452/2019 tanggal 2 September 2019 yang dibuat dihadapan Sujatmiko, SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.
18. Bahwa demikian juga pernyataan Penggugat yang menyatakan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah seluas 960 m2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 tanggal 25 Agustus 2004 terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara adalah hal yang tidak berdasarkan hukum karena peralihan tanah tersebut telah sesuai dilakukan dengan ketentuan hukum maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk ditolak perihal sita jaminan.
19. Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Juni 2021 Penggugat dalam gugatan telah melakukan perubahan gugatan perihal batas-batas obyek perkara yaitu sebelah barat berbatas dengan laut, sebelah timur berbatas sengan Jl.Ahmad yani, sebelah utara berbatas dengan tanah alay, sebelah selatan berbatas dengan tanah asang sehingga dengan adanya perubahan mengenai batas-batas obyek perkara maka Penggugat telah merubah materi pokok perkara yang mana perubahan gugatan diperbolehkan selama tidak merubah materi gugatan melainkan hanya segi formal dari gugatan misalnya perubahan atau penambahan alamat Penggugat, nama dari Penggugat atau Tergugat sebagaimana diatur dalam buku pedoman Mahkamah Agung dan serta juga dalam ketentuan Pasal 127 Rv sehingga gugatan Penggugat harus ditolak.
20. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sangat jelas bahwasannya Penggugat sebelum mengajukan gugatan tidak secara teliti memeriksa obyek gugatan terutama perihal batas-batas obyek perkara sehingga hal tersebut sangat merugikan kepentingan Tergugat yang mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum perihal kebenaran tentang obyek gugatan yang sebenarnya sehingga patut untuk dikesampingkan atau setidaknya harus ditolak sebagaimana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yaitu "Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 " Kalau obyek gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima".

Halaman 23 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala hal-hal dan dalil-dalil yang telah diuraikan dalam konpensi adalah satu kesatuan dengan rekompensi ini sehingga secara mutatis mutandis dimasukkan dalam rekompensi dan tidak perlu diulang kembali.
2. Bahwa Penggugat d.r/Tergugat III d.k adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 960 m2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 Luas 960 m2 tanggal 25 Agustus 2004 berdasarkan Akta Jual Beli No.452/2019 tanggal 2 September 2019 yang dilakukan oleh ahli waris Seng Huat dihadapan Sujatmiko, SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara.
3. Bahwa oleh karena peralihan tanah terperkara adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang sehingga patut menurut hukum untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No.452/2019 tanggal 2 September 2019 yang dibuat dihadapan Sujatmiko, SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, provinsi Sumatera Utara.
4. Bahwa dengan adanya peralihan tanah tersebut yang dilakukan sesuai ketentuan hukum, maka selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 Luas 960 m2 tanggal 25 Agustus 2004 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Labuhan Batu terdaftar atas nama Penggugat d.r/Tergugat III d.k adalah sah menurut hukum.
5. Bahwa adapun sebelum obyek tanah perkara seluas 960 m2 beralih kepada Penggugat d.r/Tergugat III d.k, terlebih dahulu Tergugat d.r/ Penggugat d.k telah memberikan Kuasa kepada Nurhani untuk mengalihkan obyek perkara yang telah mendapat persetujuan dari istrinya bernama Nyonya Huang Cwe atau disebut Cia Nuang Hwe alias Herlina yang turut hadir dan menanda tangani Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli 2004 dihadapan Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan sehingga perbuatan hukum sebagaimana dalam Akta Pengikatan Diri Untuk

Halaman 24 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli 2004 adalah sah menurut hukum.

6. Bahwa kemudian setelah dilakukan pengikatan jual beli terhadap obyek perkara maka untuk sempurnanya peralihan, pada tanggal 30 Agustus 2004 berdasarkan Kuasa yang diberikan Tergugat d.r/ Penggugat d.k kepada Nurhani telah dilakukan jual beli atas obyek perkara kepada Seng Huat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 474/2004 yang dibuat dihadapan Notaris Pramita Salazar sehingga perbuatan hukum tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang.
7. Bahwa akibat pernyataan Tergugat d.r/ Penggugat d.k dalam gugatannya pada poin 10 yang menyatakan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena adanya transaksi Jual Beli kepada Penggugat d.r /Tergugat III d.k dihadapan Tergugat IV atas sebidang tanah seluas 960 m2 terletak di Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara tanpa dasar hukum sehingga telah menimbulkan kerugian inmateril berupa tercemarnya nama baik Penggugat d.r/Tergugat III d.k sehingga patut menurut hukum jika Penggugat d.r/Tergugat d.k menuntut kerugian inmateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara sekaligus dan seketika.
8. Bahwa untuk mendukung terlaksananya putusan serta merta ini maka sangat beralasan terhadap Tergugat d.r/ Penggugat d.k dikenakan hukuman membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 15.000.000.- (salima belas juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan sejak putusan ini berkekuatan hukum.

Berdasarkan uraian dan keterangan-keterangan tersebut diatas dengan hormat Penggugat d.r /Tergugat III d.k mohon kepada Malejisi Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Penggugat d.r /Tergugat d.k.

DALAM KONPENSI.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI.

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat d.r /Tergugat III d.k untuk seluruhnya.

Halaman 25 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Penggugat d.r /Tergugat III d.k merupakan pemilik sebidang tanah seluas 960 m² yang terletak Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kel Sei Berombang Surat Ukur No.11/Sei Berombang/2004 Luas tanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama Edi Susanto yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhan Batu.
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No.452/2019 tanggal 2 September 2019 yang dibuat dihadapan Sujatmiko, SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, Provinsi Sumatera Utara terhadap sebidang tanah seluas 960 m² yang terletak Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara.
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No.474/2004 tanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat dihadapan Pramita Salazar,SH selaku PPAT Kabupaten Labuhan Batu, provinsi Sumatera Utara terhadap sebidang tanah seluas 960 m² yang terletak Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara.
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kuasa sebagaimana dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli yang dibuat dihadapan Dokterandus Sigisno,SH Notaris di Medan..
6. Menyatakan Penggugat d.r /Tergugat d.k telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengakui tanah milik Penggugat d.r /Tergugat III d.k seluas 960 m² sebagai tanah milik Tergugat d.r/ Penggugat d.k dan memasang spanduk tanpa izin diatas tanah milik Penggugat d.r /Tergugat III d.k yang terletak Jl.Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhan Batu,Provinsi Sumatera Utara dengan pernyataan dilarang keras mempergunakan dan beraktifitas dilahan tersebut
7. Menghukum Tergugat d.r/ Penggugat d.k untuk membayar kerugian inmateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat dk/ Tergugat III dr secara sekaligus dan seketika.
8. Menghukum Tergugat d.r/ Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 15.000.000.- (lima belas juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan sejak putusan ini berkekuatan hukum.



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dk/ Tergugat III dr untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat yang lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah diberikan kesempatan untuk menjawabnya akan tetapi pada persidangan yang diagendakan untuk itu, Tergugat IV tidak hadir tanpa alasan yang sah sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat IV melepaskan haknya untuk menjawab gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 24 Agustus 2021 sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pula telah mengajukan duplik tertanggal 14 September 2021;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Tukia/Phek Hong (Penggugat) NIK : 1210192206510001 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 24 Juli 2012, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 529 atas nama Pemegang Hak Pertama: Tukia yang diterbitkan sertifikatnya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 25 Agustus 2004, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama Wajib Pajak : Tukia, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Bukti Pembayaran PBB atas nama Tukia dengan metode Pembayaran GoPay tanggal transaksi 18 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 452/2019 yang dibuat di hadapan Notaris Sujatmoko, S.H. pada tanggal 2 September 2019, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pengaduan dan Konfirmasi Nomor: 08/TFY/Per/VI/2020 yang ditujukan oleh Tengku Fitra Yupina, S.H./Kuasa Tukia kepada Ketua Ikatan Notaris Indonesia Pusat (INI) Cq. Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Medan di Medan pada tanggal 29 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pengaduan dan Konfirmasi Nomor: 0/TFY/Per/X/2020 yang ditujukan oleh Tengku Fitra Yupina, S.H./Kuasa Tukia kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Labuhanbatu Kantor Departemen Kehakiman dan HAM Sumut Kanwil Sumatera Utara di Medan pada tanggal 12 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 berupa fotokopi bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan



sedangkan bukti surat bertanda P-2 dan P-5 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

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

1. Sopwan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Para Tergugat ada persengketaan tanah dan bangunan ruko yang menjadi sarang burung walet di Jalan Jenderal Soedirman, Desa Sei Berombang, Kelurahan Sungai Berombang, Kecamatan Panai Hilir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah serta bangunan ruko tersebut akan tetapi setahu Saksi, tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat akan tetapi tidak mengenal Para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat saat Penggugat sudah tinggal di Kota Medan, saat musim Sembahyang China pada sekira bulan Februari 2 (dua) tahun yang lalu, Saksi yang bekerja sebagai pengendara Ojek mengantar Penggugat dengan sepeda motor Saksi dari Pelabuhan Sei Berombang menuju ke lokasi pemakaman tionghoa leluhur Penggugat, sejak itu Penggugat meminta nomor telepon Saksi dan setiap Penggugat datang ke Sei Berombang dari Kota Medan, Penggugat selalu menghubungi Saksi;
- Bahwa selain untuk berziarah ke pemakaman tionghoa, Penggugat juga datang untuk melihat tanah dan bangunan ruko yang menjadi persengketaan dalam perkara ini;
- Bahwa selama 2 (dua) tahun mengenal Penggugat, Penggugat datang melihat tanah dan bangunan ruko tersebut tidak sering namun sekira 3 (tiga) bulan sekali;
- Bahwa Saksi menyimpulkan tanah dan bangunan ruko tersebut adalah milik Penggugat karena setiap datang ke Sei Berombang, Penggugat selalu minta diantarkan ke bangunan ruko tersebut dan sering menginap di bangunan ruko tersebut;
- Bahwa saat Penggugat berada di Medan, sejak awal tahun 2020 Saksi juga disuruh oleh anaknya Penggugat yang bernama Kristian untuk mengisi token listrik bangunan ruko tersebut dan mengecek pengeras suara burung walet berfungsi atau tidak;



- Bahwa Saksi sempat mengisi token listrik tersebut sebanyak 3 (tiga) kali hingga akhirnya pada awal bulan Januari 2021, Saksi berhenti mengisi token listrik bangunan ruko tersebut karena gembok bangunan ruko telah diganti sehingga Saksi tidak bisa masuk ke dalam bangunan ruko tersebut;
 - Bahwa ketika gembok diganti, Saksi sempat memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat dan saat itu Penggugat berkata, "ya sudahlah bang";
Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
2. Mislawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Para Tergugat ada persengketaan tanah dan bangunan ruko yang menjadi sarang burung walet di Jalan Jenderal Soedirman, Desa Sei Berombang, Kelurahan Sungai Berombang, Kecamatan Panai Hilir;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas tanah serta bangunan ruko tersebut akan tetapi setahu Saksi, tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat akan tetapi tidak mengenal Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2005, Saksi diajak oleh kakak Saksi untuk bekerja membelah ikan di tempat usaha belah ikan milik Penggugat yang berlokasi di belakang tanah dan bangunan ruko yang menjadi persengketaan saat ini;
 - Bahwa pada tahun 2015 Saksi juga pernah menyewa bangunan ruko yang bersebelahan dengan tanah dan bangunan ruko yang menjadi sengketa, saat itu Saksi menyewa ruko tersebut dari Penggugat selama 3 (tiga) tahun dan sekarang ruko tersebut telah menjadi toko elektronik milik Musang;
 - Bahwa saat Saksi menyewa ruko tersebut, Penggugat bersama istri dan anaknya tinggal di tanah dan bangunan yang menjadi sengketa saat ini;
 - Bahwa setelah tahun ketiga, Saksi diberitahukan oleh anak Penggugat bahwa bangunan ruko yang Saksi sewa tidak akan disewakan lagi karena akan dijual kepada Musang, sehingga sampai saat ini Saksi



pindah ke bangunan ruko yang berada di depan toko elektronik milik Musang;

- Bahwa saat Penggugat pindah ke Kota Medan, beberapa kali Saksi lihat Penggugat datang ke Sei Berombang dan masih menginap di bangunan ruko yang menjadi sengketa tersebut namun akhir-akhir ini ketika Penggugat datang tidak lagi menginap di ruko tersebut melainkan tinggal di rumah kakaknya, saat Saksi tanyakan alasannya, Penggugat hanya berkata, "ya gitulah Bi";
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai bangunan ruko tersebut saat ini karena yang Saksi lihat bangunan ruko tersebut selalu kosong;

Terhadap keterangan Saksi, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 474/2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H. pada tanggal 30 Agustus 2004, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 452/2019 yang dibuat di hadapan Sujatmoko, S.H. pada tanggal 2 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.I-2;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I-1 berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan sedangkan bukti surat bertanda T.I-2 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 yang dibuat di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H. pada tanggal 20 Juli 2004, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 474/2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H. pada tanggal 30 Agustus 2004, selanjutnya diberi tanda T.II-2;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.II-2 berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan sedangkan bukti surat bertanda T.II-1 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Abi Jumroh Harahap, S.H. M.Kn, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Para Tergugat ada persengketaan jual beli tanah dari informasi yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Saksi;
- Bahwa Saksi saat ini menjabat sebagai Ketua Organisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Labuhanbatu;
- Bahwa saat pembinaan PPAT se-Kabupaten Labuhanbatu, Tergugat II bercerita tentang permasalahan jual beli tanah tersebut, jual beli mana terjadi di Rantauprapat mengenai obyek tanah di Sei Berombang;
- Bahwa Saksi pernah melihat Akta Jual Beli tanah tersebut dimana pada Akta Jual Beli tersebut ada Pemberi Kuasa di Pasal 7 menggunakan Kuasa Substitusi/Kuasa Blanko bernama Nurhani dan menurut Peraturan Kementerian itu diatur dan setelah 7 (tujuh) hari didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) beserta warkah-warkahnya;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Penjual dan Pembeli pada Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Nurhani yang tersebut dalam Akta tersebut adalah rekan kerja dari Tergugat II;
- Bahwa menurut Saksi, tidak ada kesalahan prosedur dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa di dalam Akta tersebut peranan Nurhani sebagai Kuasa dari Penjual yakni Penggugat dan juga sebagai Kuasa dari Pembeli yakni Seng Huat;
- Bahwa Penjual dan Pembeli boleh memberikan Kuasa pada 1 (satu) orang dalam melakukan perjanjian jual beli, yang tidak boleh apabila Penerima Kuasa tersebut melampaui wewenang yang diberikan oleh Pemberi Kuasa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Penjual dan Pembeli tidak hadir sehingga memberikan Kuasa saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 452/2019 yang dibuat di hadapan Sujatmoko, S.H. pada tanggal 2 September 2019, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 529 atas nama Pemegang Hak terakhir : Edy Susanto (Tergugat III) yang diterbitkan sertifikatnya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 25 Agustus 2004, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Wajib Pajak : Edy Susanto pada tanggal 30 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor 357/Pdt.P/2019/PN Mdn pada tanggal 5 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda T.III-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-4 berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan sedangkan bukti surat bertanda T.III-4 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat III telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Syahrul, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat III ada persengketaan tanah dan bangunan ruko yang menjadi sarang burung walet di Jalan Jenderal Soedirman, Desa Sei Berombang, Kelurahan Sungai Berombang, Kecamatan Panai Hilir;
 - Bahwa luas obyek sengketa tersebut sekira 900 m2 dengan batas-batasnya, sebelah depan berbatasan dengan Jalan Jenderal Ahmad Yani, Sebelah Belakang berbatasan dengan Laut, Sebelah Kanan berbatasan dengan rumah Penggugat yang telah dijual kepada Musang dan Sebelah Kiri berbatasan dengan Pak Alay;
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai Nelayan penangkap ikan, Saksi tinggal di Lingkungan VI sedangkan obyek perkara berada di Lingkungan V;
 - Bahwa Saksi mendengar cerita dari orang-orang bahwa awalnya tanah yang menjadi sengketa tersebut adalah milik Penggugat yang kemudian dijual kepada Seng Huat, lalu Seng Huat membangun ruko sarang burung walet di atas tanah obyek perkara tersebut, kemudian isteri dari Seng Huat (Tergugat I) menjual lagi obyek perkara tersebut kepada Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Bhak Se, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat III ada persengketaan tanah dan bangunan ruko yang menjadi sarang burung walet di Jalan Jenderal Soedirman, Desa Sei Berombang, Kelurahan Sungai Berombang, Kecamatan Panai Hilir;
- Bahwa luas obyek sengketa tersebut sekira 900 m2 dengan batas-batasnya, sebelah depan berbatasan dengan Jalan Jenderal Ahmad Yani, Sebelah Belakang berbatasan dengan Laut, Sebelah Kanan berbatasan dengan rumah Penggugat yang telah dijual kepada Saksi dan Sebelah Kiri berbatasan dengan Pak Alay;
- Bahwa obyek perkara tersebut berada di belakang rumah Saksi, Saksi pemilik toko elektronik Musang Jaya yang berbatasan dengan obyek perkara;
- Bahwa Saksi membeli ruko milik Saksi dulunya dari Penggugat sedangkan obyek perkara saat ini dulunya juga milik Penggugat yang kemudian dijual kepada Seng Huat (Tergugat I);
- Bahwa saat jual beli kepada Seng Huat, bangunan ruko sudah ada;
- Bahwa Seng Huat tinggal di Kota Medan bersama keluarganya (Tergugat I);
- Bahwa saat ini obyek perkara bukan lagi milik almarhum Seng Huat dan ahli warisnya karena ahli warisnya (Tergugat I) telah menjualnya kepada Tergugat III pada tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak ada menyaksikan saat jual beli Penggugat kepada Seng Huat, begitu pula saat jual beli Tergugat I kepada Tergugat III;
- Bahwa setelah dibeli oleh Tergugat III, Saksi tidak pernah melihat Tergugat III mengelola tanah dan bangunan ruko tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat dan Seng Huat adalah bersaudara kandung;
- Bahwa saat membeli ruko milik Penggugat, surat-surat tanahnya sudah dipecah menjadi 3 (tiga) surat, yang pertama yang Saksi beli, yang kedua yaitu yang dijual kepada Seng Huat dan 1 (satu) lagi Saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 33 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



- Bahwa Saksi yang terlebih dahulu membeli ruko tersebut dari Penggugat, kemudian Penggugat menjual ruko di sebelah ruko milik Saksi kepada Seng Huat, namun saat Penggugat datang ke Sei Berombang dari Kota Medan, Penggugat masih numpang tinggal di bangunan ruko tersebut karena Seng Huat dan keluarganya juga tidak tinggal di bangunan ruko tersebut melainkan tinggal di Kota Medan;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Tergugat III telah membeli bangunan ruko tersebut sejak tahun 2020 karena Tergugat menceritakannya kepada Saksi saat telah membeli bangunan ruko tersebut dari ahli waris Seng Huat (Tergugat I);
- Bahwa setahu Saksi, abang dari Tergugat III yang saat ini menjaga ruko tersebut;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Tergugat III, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna kepentingan pemeriksaan perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Sidang pada hari Jum'at, tanggal 12 November 2021;

Menimbang, bahwa setelah para pihak yang hadir masing-masing mengajukan kesimpulannya pada tanggal 4 Januari 2022 dan akhirnya para pihak yang hadir tersebut menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban secara tertulis di muka persidangan, Jawaban mana setelah dibaca dan diteliti secara seksama, selain menyangkut tentang pokok perkara, oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut juga mengajukan Eksepsi;

Halaman 34 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Eksepsi di samping mengenai pokok perkara dalam Jawabannya tersebut maka sesuai tertib hukum acara perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu kebenaran Eksepsi-eksepsi tersebut, apakah beralasan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi pokok perkaranya sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Dalil Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dikarenakan posita gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dimana dalam uraian posita tidak terlihat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Eksepsi Error In Persona, dikarenakan Penggugat dalam surat gugatannya tidak mencantumkan identitas subjek hukum dari Tergugat I secara lengkap, khususnya Penggugat tidak menuliskan tanggal lahir atau setidaknya tidak menuliskan umur, jenis kelamin dan alamat lengkap subjek hukum dari Ivana, Viony dan Ritchie Edward (ic. Tergugat I);
2. Eksepsi Plurium Litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak), dikarenakan:
 - A. Notaris Dokterandus Sugisno, Sarjana Hukum tidak turut sebagai pihak dalam gugatan aquo, Penggugat dalam surat gugatannya menerangkan tentang perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum selaku Notaris di Kota Medan terhadap Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 17, Penggugat meminta pembatalan dan tidak memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 474/2004 tanggal 30 Agustus 2004 yang bersumber dari Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 17 yang dibuat di hadapan Dokterandus Sugisno, SH sebagaimana hal tersebut di atas adalah hal yang tidak beralasan/tidak berdasar hukum karena faktanya Dokterandus Sugisno, SH selaku Notaris di Medan yang turut melakukan perbuatan hukum atas Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 17 tersebut tidak ada diposisikan sebagai pihak dalam perkara aquo;



B. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu tidak turut sebagai pihak dalam gugatan aquo, Penggugat dalam surat gugatannya menerangkan tentang perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tertanggal 25 Agustus 2004 yang semula atas nama pemegang hak atas nama TUKIA (ic. Penggugat) beralih kepemilikannya menjadi atas nama SENG HUAT dan kemudian kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tertanggal 25 Agustus 2004 berubah kembali berdasarkan warisan atas nama pemegang hak kepemilikan atas nama IVANA, VIONY dan RITCHIE EDWARD (ic. Tergugat I) selanjutnya dalam petitum nomor 6 (enam) Penggugat meminta menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 529 tertanggal 25 Agustus 2004 terhadap sebidang tanah seluas 960 m2 terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera terdaftar atas nama Pemegang Hak EDY SUSANTO adalah hal yang tidak beralasan/tidak berdasar hukum karena faktanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu yang turut melakukan perbuatan hukum atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 529 tertanggal 25 Agustus 2004 tidak ada diposisikan sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat III telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Rantau Prapat tidak berwenang secara absolut, dikarenakan dalam petitum Penggugat pada poin 6 meminta untuk menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor: 529 tertanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama Edy Susanto terhadap sebidang tanah seluas 960 m2 terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara, adapun terhadap tanah yang menjadi obyek perkara adalah sertifikat tanah yang merupakan salah satu keputusan tata usaha Negara (KTUN) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor: 51 tahun 2009 jo. Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor: 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sehingga sangat berdasarkan hukum jika untuk membatalkan keputusan tata usaha Negara (KTUN) dapat digugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara bukan di Pengadilan Negeri;

Halaman 36 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel) dikarenakan Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan mengenai batas-batas obyek gugatan namun Penggugat dalam gugatannya tidak juga menyatakan ukuran obyek gugatan yaitu: sebelah Timur berapa meter..., sebelah Barat berapa meter..., sebelah Utara berapa meter..., sebelah Selatan berapa meter...;
3. Gugatan Aquo Tidak Lengkap (Plurium Litis Consortium) dikarenakan Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu selaku pihak yang berwenang menerbitkan Sertifikat tersebut terhadap tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara yang pada saat ini menjadi obyek perkara aquo, Penggugat juga tidak mengikutsertakan Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan terkait Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 17 tanggal 22 Juli 2004, dan Penggugat tidak mengikutsertakan Nurhani sebagai pihak untuk memperjelas adanya surat kuasa yang telah diberikan oleh Penggugat untuk melakukan jual beli terhadap tanah terperkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili dari Tergugat III tersebut, Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah menjatuhkan Putusan Sela pada hari Selasa tanggal 5 Oktober 2021 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rantau Prapat berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak Penggugat dan Para Tergugat untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lain dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui Eksepsi (*exceptie/exception*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzaak*), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka;



Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) dikarenakan posita gugatan yang diajukan Penggugat sangat tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan Tergugat I dimana dalam uraian posita tidak terlihat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku, terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat hal tersebut berkaitan dengan pembuktian Penggugat di persidangan dan telah memasuki pokok perkara ehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mendalilkan Gugatan Penggugat Error In Persona, dikarenakan Penggugat dalam surat gugatannya tidak mencantumkan identitas subjek hukum dari Tergugat I secara lengkap, khususnya Penggugat tidak menuliskan tanggal lahir atau setidaknya menuliskan umur, jenis kelamin dan alamat lengkap subjek hukum dari Ivana, Viony dan Ritchie Edward (ic. Tergugat I), terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat setelah memperhatikan risalah panggilan sidang yang diterima oleh Tergugat I dan kemudian oleh Tergugat I mengerti mengenai gugatan Penggugat tersebut ditujukan kepadanya dan selanjutnya memberikan kuasanya untuk menghadap di persidangan, menjawab gugatan Penggugat dan membuktikan dalil jawabannya di persidangan, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi ini menjadi tidak relevan dan tidak beralasan hukum sehingga harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II mendalilkan Gugatan Penggugat kurang pihak dikarenakan tidak turut menarik Notaris Dokterandus Sugisno, Sarjana Hukum dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu sebagai pihak dalam gugatan aquo, eksepsi mana berkaitan pula dengan eksepsi Tergugat III yang mendalilkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak dikarenakan Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu, Dokterandus Sugisno Sarjana Hukum Notaris di Medan dan Nurhani sebagai pihak, Majelis Hakim berpendapat pihak yang digugat adalah yang dianggap memiliki urgensi terhadap perkara aquo yang merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan digugatnya (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971), dan lagi pula untuk mengetahui apakah pihak yang dimaksudkan Tergugat II dan Tergugat III tersebut ikut melanggar hak Penggugat, hal ini sudah memasuki pokok perkara



ehingga eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III mendalilkan Gugatan Kabur (Obscuur Libel) dikarenakan Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan mengenai batas-batas obyek gugatan namun Penggugat dalam gugatannya tidak juga menyatakan ukuran obyek gugatan yaitu: sebelah Timur berapa meter..., sebelah Barat berapa meter..., sebelah Utara berapa meter..., sebelah Selatan berapa meter..., terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat yang dimaksud dengan eksepsi obscuur libel adalah apabila surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, memperhatikan dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat dalil tersebut tidaklah dapat disebut kabur karena jelas menyebutkan batas-batas tanah tersebut sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 529 yang ukurannya berkaitan dengan pembuktian Penggugat dipersidangan dan telah memasuki pokok perkara sehingga eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi-eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat telah dilakukan Para Tergugat dikarenakan Tergugat I melakukan transaksi jual beli kepada Tergugat III di hadapan Tergugat IV terhadap sebidang tanah seluas 960 m² terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 529 tertanggal 25 Agustus 2004 dahulu terdaftar atas nama Pemegang Hak Tukia (Penggugat) tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat serta Tergugat II menerbitkan Akta Jual Beli No. 474/2004 padahal Penggugat tidak pernah melakukan jual beli dengan Seng Huat;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat I membantah dalil Penggugat tersebut dan menyatakan Tergugat I telah menempuh segala proses tanpa melanggar satu perbuatan yang melanggar hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 474/2004 tertanggal 30 Agustus 2004 telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Seng Huat dan selanjutnya ahli waris Seng Huat



yakni Tergugat I melakukan transaksi jual beli kepada Tergugat III di hadapan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat II membantah dalil Penggugat tersebut dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 474/2004 dibuat oleh Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Kuasa Substitusi sebagaimana tersebut dalam Pasal 7 Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 17 yang dibuat oleh Doktorandus Sugisno, Sarjana Hukum, Notaris di Medan pada tanggal 22 Juli 2004 telah dilakukan oleh Tergugat II secara procedural dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berhubungan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Tergugat III membantah dalil Penggugat tersebut dan menyatakan Tergugat III memperoleh peralihan tanah terperkara dari Tergugat I sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang telah dibuat di hadapan Tergugat IV selaku PPAT Kabupaten Labuhanbatu sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 452/2019 tanggal 2 September 2019;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwasanya yang menjadi obyek perkara aquo adalah berupa sebidang tanah seluas 960 m2 yang berdiri bangunan ruko di atasnya, terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 529 atas nama Pemegang Hak Pertama: Tukia (Penggugat) yang diterbitkan sertifikatnya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 25 Agustus 2004, dengan batas-batas tanah sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 529 yaitu :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Laut;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Ahmad Yani;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Alay;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Asang;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah perbuatan Para Tergugat dimana Tergugat I melakukan transaksi jual beli obyek perkara kepada Tergugat III di hadapan Tergugat IV serta Tergugat II menerbitkan Akta Jual Beli No. 474/2004



terhadap obyek perkara dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dimana suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari si pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan dalam perkara Lindenbaum – Cohen di Negeri Belanda pada tahun 1919 telah ditentukan 4 (empat) macam kriteria perbuatan melawan hukum yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan adanya hak subyektif Penggugat yang telah dilanggar oleh Para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas sedangkan Para Tergugat juga diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Sopwan dan 2. Mislawati, tetapi demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sepanjang bukti tersebut relevan dalam perkara aquo sehingga terhadap alat bukti yang tidak relevan, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut dan harus dikesampingkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Tukia/Phek Hong (Penggugat) dan bukti P-2 yang identik dengan bukti surat T.III-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 529 yang diterbitkan sertifikatnya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 25 Agustus 2004 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Sopwan dan Saksi Mislawati menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemegang hak milik pertama atas sebidang tanah seluas 960 m² yang di atasnya terdapat sebuah bangunan permanen terletak di Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara yang menjadi obyek perkara aquo dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Miliknya dengan Nomor : 529 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 25 Agustus 2004;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama Wajib Pajak : Tukia, bukti surat P-4 berupa Bukti Pembayaran PBB atas nama Tukia dengan metode Pembayaran GoPay tanggal transaksi 18 Maret 2021, bukti surat P-5 yang identik dengan bukti surat T.I-2 dan T.III-1, berupa Akta Jual Beli Nomor : 452/2019 yang dibuat di hadapan Notaris Sujatmoko, S.H. pada tanggal 2 September 2019, bukti surat P-6 berupa Surat Pengaduan dan Konfirmasi Nomor : 08/TFY/Per/VI/2020 yang ditujukan oleh Tengku Fitra Yupina, S.H./Kuasa Tukia kepada Ketua Ikatan Notaris Indonesia Pusat (INI) Cq. Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Medan di Medan pada tanggal 29 Juni 2020 dan bukti surat P-7 berupa Surat Pengaduan dan Konfirmasi Nomor : 0/TFY/Per/X/2020 yang ditujukan oleh Tengku Fitra Yupina, S.H./Kuasa Tukia kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Labuhanbatu Kantor Departemen Kehakiman dan HAM Sumut Kanwil Sumatera Utara di Medan pada tanggal 12 Oktober 2020, masing-masing bukti surat tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut, Penggugat mendalilkan obyek perkara masih milik Penggugat karena Penggugat masih membayar PBB dan menguasai obyek perkara sampai saat ini sedangkan Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah menguasai obyek perkara namun Majelis Hakim berpendapat alat-alat bukti tersebut hanya sekedar membuktikan Penggugat adalah Pemegang Hak Pertama atas obyek perkara yang mana dalil tersebut tidak disangkal oleh Para Tergugat, yang

Halaman 42 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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)



disangkal oleh Para Tergugat adalah saat ini Penggugat tidak lagi memiliki hak atas obyek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.I-1 dan T.I-2 serta tidak mengajukan saksi tetapi demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I sepanjang bukti tersebut relevan dalam perkara aquo sehingga terhadap alat bukti yang tidak relevan, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu bukti surat T.I-1 yang identik dengan bukti T.II-2 berupa Akta Jual Beli Nomor : 474/2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H. (Tergugat II) pada tanggal 30 Agustus 2004 menunjukkan pada hari Senin tanggal 30 Agustus 2004 di hadapan Tergugat II, Nyonya Nurhani bertindak mewakili Penggugat dan Seng Huat dimana Penggugat menjual kepada Seng Huat berupa Hak Milik Nomor 529/Sei Berombang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Agustus 2004 Nomor 11/Sei Berombang 2004 seluas 960 m2 (obyek perkara) dengan harga sejumlah Rp60.960.000,00 (enam puluh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari bukti T.I-2 yang identik dengan bukti P-5 dan T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor: 452/2019 yang dibuat di hadapan Sujatmoko, S.H. pada tanggal 2 September 2019 menunjukkan pada hari Senin tanggal 2 September 2019 di hadapan Tergugat IV, Tergugat III bertindak mewakili Tergugat I menjual kepada Tergugat III berupa Hak Milik Nomor 529/Sei Berombang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Agustus 2004 Nomor 11/Sei Berombang/2004 seluas 960 m2 (obyek perkara) dengan harga sejumlah Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.II-1 dan T.II-2 dan 1 (satu) orang saksi yakni Abi Jumroh Harahap, S.H., M.Kn, dimana bukti surat T.II-2 yang identik dengan bukti T.I-1 telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan sebelumnya sehingga demi efektifnya penyusunan putusan ini, uraian tersebut tidak perlu diulangi lagi dan secara *mutatis mutandis* menjadi bagian dari pertimbangan alat bukti Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat II lainnya yaitu bukti surat T.II-1 berupa Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 17 yang dibuat di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H. pada tanggal 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2004 menunjukkan pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2004 di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H., Penggugat dengan disertai dan disetujui oleh teman hidup bersamanya yakni Nyonya Huang Hwe (Cia Nuang Hwe alias Herlina) telah mengikatkan diri dengan Seng Huat untuk melakukan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan obyek perkara dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut telah diterima oleh Penggugat saat penandatanganan akta tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Abi Jumroh Harahap, S.H. M.Kn yang saat ini menjabat sebagai Ketua Organisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Labuhanbatu menerangkan saat pembinaan PPAT se-Kabupaten Labuhanbatu, Tergugat II bercerita tentang permasalahan jual beli tanah tersebut, jual beli mana terjadi di Rantauprapat mengenai obyek tanah di Sei Berombang sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 474/2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H. (Tergugat II) pada tanggal 30 Agustus 2004 (bukti surat T.I-1/T.II-2) dimana menurut Saksi Abi Jumroh Harahap, S.H. M.Kn, tidak ada kesalahan prosedur dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, didalam Akta tersebut peranan Nurhani sebagai Kuasa dari Penjual yakni Penggugat dan juga sebagai Kuasa dari Pembeli yakni Seng Huat, Penjual dan Pembeli boleh memberikan Kuasa pada 1 (satu) orang dalam melakukan perjanjian jual beli, yang tidak boleh apabila Penerima Kuasa tersebut melampaui wewenang yang diberikan oleh Pemberi Kuasa;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-4 dan Saksi-Saksi yaitu : 1. Syahrul dan 2. Bhak Se, dimana bukti surat T.III-1 yang identik dengan bukti P-5 dan T.I-2, bukti surat T.III-2 yang identik dengan bukti P-2, telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan sebelumnya sehingga demi efektifnya penyusunan putusan ini, uraian tersebut tidak perlu diulangi lagi dan secara *mutatis mutandis* menjadi bagian dari pertimbangan alat bukti Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat III lainnya yaitu bukti surat T.III-3 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas nama Wajib Pajak: Edy Susanto (Tergugat III) pada tanggal 30 Agustus 2019 bukan merupakan bukti kepemilikan hak sedangkan bukti surat T.III-4 berupa Penetapan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 357/Pdt.P/2019/PN Mdn pada tanggal 5 Juli 2019 menunjukkan pada hari Jum'at tanggal 5 Juli 2019 Ivana telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Medan sebagai Wali yang sah untuk menjalankan kekuasaan orang tua atas

Halaman 44 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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)



anak kandungnya yang bernama Viony dan Ritchie Edward dalam rangka menjual Obyek Perkara sebagai ahli waris dari Seng Huat kepada orang lain;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Syahrul dan Saksi Bhak Se menunjukkan para saksi tersebut mengetahui bahwasanya Obyek Perkara tersebut awalnya adalah milik Penggugat yang kemudian dijual kepada Seng Huat, lalu Seng Huat membangun ruko sarang burung walet diatas tanah obyek perkara tersebut kemudian ahli waris dari Seng Huat (Tergugat I) menjual lagi obyek perkara tersebut kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jual beli terhadap tanah dan bangunan obyek perkara tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 yang dibuat di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H. pada tanggal 20 Juli 2004 (T.II-1) dan Akta Jual Beli Nomor : 474/2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H. (Tergugat II) pada tanggal 30 Agustus 2004 (T.I-1/T.II-2) adalah cacat hukum dan tidak sah karena Penggugat tidak mengenal Nurhani dan tidak pernah memberikan Surat Kuasa Khusus kepada Nurhani QQ Tukia untuk menjual obyek perkara kepada Nurhani QQ Seng Huat sehingga Ivana in casu Tergugat I tidak berhak menjual kepada Tergugat III dengan demikian Akta Jual Beli (P-5/T.I-2/T.III-1) yang dibuat di hadapan Tergugat IV cacat hukum juga;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan : *“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;*

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan : *“(1) 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;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menegaskan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut : Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau
 - Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997; atau
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang, bahwa memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat yang saling berhubungan dan ternyata

Halaman 46 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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

bersesuaian, terhadap obyek perkara berupa sebidang tanah seluas 960 m² yang di atasnya terdapat sebuah bangunan permanen terletak di Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Miliknya dengan Nomor: 529 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 25 Agustus 2004 (P-2/T.III-2) telah beralih kepemilikannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 474/2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H. (Tergugat II) pada tanggal 30 Agustus 2004 (T.I-1/T.II-2) terbukti pada hari Senin tanggal 30 Agustus 2004 di hadapan Tergugat II, Nyonya Nurhani bertindak mewakili Penggugat dan Seng Huat dimana Penggugat menjual kepada Seng Huat berupa Hak Milik Nomor 529/Sei Berombang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Agustus 2004 Nomor 11/Sei Berombang 2004 seluas 960 m² (obyek perkara) dengan harga sejumlah Rp60.960.000,00 (enam puluh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tidak mengenal Nurhani dan tidak pernah memberikan Kuasa kepada Nurhani untuk menjualkan obyek perkara kepada Seng Huat akan tetapi berdasarkan Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor: 17 yang dibuat di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H. pada tanggal 20 Juli 2004 (T.II-1) menunjukkan pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2004 di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H., Penggugat dengan disertai dan disetujui oleh teman hidup bersamanya yakni Nyonya Huang Hwe (Cia Nuang Hwe alias Herlina) telah mengikatkan diri dengan Seng Huat untuk melakukan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan obyek perkara dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut telah diterima oleh Penggugat saat penandatanganan akta tersebut dan dalam Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 disepakati oleh Penggugat dan Seng Huat apabila sertifikat atas obyek perkara telah dipisah oleh instansi yang berwenang, sedang pihak pertama selaku penjual (Penggugat) tidak bersedia atau tidak dapat memberikan bantuannya di dalam melangsungkan jual beli dari tanah berikut bangunannya tersebut kepada pihak kedua selaku pembeli (Seng Huat) di hadapan Pejabat yang dimaksud di atas maka pihak pertama (Penggugat) dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua dan/atau Nyonya Nurhani, Wiraswasta, bertempat tinggal di Rantau Prapat, Jalan Perisai Indah Nomor: 10-A, Kabupaten Labuhanbatu baik bersama-sama maupun sendiri untuk melaksanakan jual beli dari tanah berikut bangunannya tersebut kepada pihak kedua (Seng Huat) di hadapan Pejabat yang dimaksud di atas;

Halaman 47 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap

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 sekiranya Penggugat keberatan atas isi dari Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli tersebut atau menganggap Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli tersebut berisi informasi palsu seharusnya Penggugat membuktikannya dengan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan adanya tindak pidana pemalsuan surat akan tetapi Penggugat tidak pernah membuat laporan polisi atas surat tersebut bahkan Penggugat tidak pula menarik semua pihak yang termuat dalam surat tersebut dalam gugatan aquo sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan tidak mengenal Nurhani dan tidak pernah memberikan kuasa kepada Nurhani untuk melakukan jual beli obyek perkara kepada Seng Huat adalah dalil yang mengada-ada sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli terhadap obyek perkara telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, maka Seng Huat (Tergugat I) serta Tergugat III yang menerima pengalihan hak dari Tergugat I termasuk kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Penggugat tidak dapat membuktikan hak subyektifnya atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara aquo sehingga dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat membuktikan dalil sangkalannya oleh karenanya seluruh petitum gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

DALAM REKONVENSİ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan telah dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan mengakui tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi seluas 960 m2 sebagai tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dan memasang spanduk tanpa izin di atas tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yani Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara dengan pernyataan dilarang keras menggunakan dan beraktifitas di lahan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya (Replik) Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak menanggapi dalil-dalil Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tersebut akan tetapi dalam Kesimpulannya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menyatakan menolak Gugatan Rekonvensi Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah disangkal oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi maka menjadi kewajiban Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-4 dan Saksi-Saksi yaitu : 1. Syahrul dan 2. Bhak Se begitu pula Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-7 dan Saksi-Saksi yaitu : 1. Sopwan dan 2. Mislawati;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya Gugatan Rekonvensi serta alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi begitu pula Jawaban Rekonvensi tersebut serta alat-alat bukti Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sama dengan yang dipertimbangkan dalam Konvensi maka menurut Majelis Hakim apa yang telah dijadikan pertimbangan dalam Konvensi akan dijadikan pula pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi sepanjang yang berhubungan dengan Tergugat III Konvensi sekarang Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua gugatan Rekonvensi yang memohon menyatakan sah dan berkekuatan hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi merupakan pemilik sebidang tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kelurahan Sei Berombang Surat Ukur No. 11/Sei Berombang/2004 tanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama Edi Susanto yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu sebagaimana telah

Halaman 49 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dalam Konvensi dimana terbukti Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik terhadap obyek perkara tersebut maka petitum kedua gugatan Rekonvensi tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga gugatan Rekonvensi yang memohon menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 452/2019 tanggal 2 September 2019 yang dibuat di hadapan Sujatmoko, S.H, selaku PPAT Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara terhadap sebidang tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan bukti T.III-1 yang identik dengan bukti P-5 dan T.I-2 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi dimana terbukti pada hari Senin tanggal 2 September 2019 di hadapan Tergugat IV, Tergugat III bertindak mewakili Tergugat I menjual kepada Tergugat III berupa Hak Milik Nomor 529/Sei Berombang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Agustus 2004 Nomor 11/Sei Berombang/2004 seluas 960 m2 (obyek perkara) dengan harga sejumlah Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan jual beli tersebut adalah sah secara hukum maka petitum ketiga gugatan Rekonvensi tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat gugatan Rekonvensi yang memohon menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 474/2004 tanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H., selaku PPAT Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara terhadap sebidang tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan bukti surat T.I-1 yang identik dengan bukti T.II-2 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi dimana terbukti pada hari Senin tanggal 30 Agustus 2004 di hadapan Tergugat II, Nyonya Nurhani bertindak mewakili Penggugat dan Seng Huat dimana Penggugat menjual kepada Seng Huat berupa Hak Milik Nomor 529/Sei Berombang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 20 Agustus 2004 Nomor 11/Sei Berombang 2004 seluas 960 m2 (obyek perkara) dengan harga sejumlah Rp60.960.000,00 (enam puluh juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah) dan jual beli tersebut adalah sah secara hukum maka petitum keempat gugatan Rekonvensi tersebut dapat dikabulkan;

Halaman 50 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima gugatan Rekonvensi yang memohon menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kuasa sebagaimana dalam Akta Pengikatan Diri untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli yang dibuat di hadapan Dokterandus Sugisno, S.H., Notaris di Medan, berdasarkan bukti surat T.II-1 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Konvensi dimana terbukti pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2004 di hadapan Doktorandus Sugisno, S.H, Penggugat dengan disertai dan disetujui oleh teman hidup bersamanya yakni Nyonya Huang Hwe (Cia Nuang Hwe Alias Herlina) telah mengikatkan diri dengan Seng Huat untuk melakukan Jual Beli terhadap tanah dan bangunan obyek perkara dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut telah diterima oleh Penggugat saat penandatanganan akta tersebut sehingga pengikatan jual beli tersebut adalah sah secara hukum maka petitum kelima gugatan Rekonvensi tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam gugatan Rekonvensi yang memohon menyatakan Penggugat d.r/Tergugat d.k telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mengakui tanah milik Penggugat d.r/Tergugat III d.k seluas 960 m2 sebagai tanah milik Tergugat d.r/Penggugat d.k dan memasang spanduk tanpa izin di atas tanah milik Penggugat d.r/Tergugat III d.k yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara dengan pernyataan dilarang keras mempergunakan dan beraktifitas di lahan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat membuktikan dalil tersebut dalam persidangan sehingga tuntutan tersebut tidak terbukti dalam persidangan maka petitum keenam tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh gugatan Rekonvensi yang memohon menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat dk/Tergugat III dr secara sekaligus dan seketika, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi tidak dapat membuktikan kerugian tersebut dalam persidangan, sehingga tuntutan tersebut tidak terbukti dalam persidangan maka petitum ketujuh tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan gugatan Rekonvensi yang memohon menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan sejak putusan ini berkekuatan hukum, Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976 yang intinya memberikan kaidah hukum : tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut mempunyai kekuatan yang pasti sehingga terhadap petitum kedelapan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi dapat dikabulkan sebagian;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ditolak maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dan Peraturan-Peraturan lain yang bersangkutan :

MENGADILI

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

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

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi merupakan pemilik sebidang tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara sebagaimana berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 529 Desa/Kelurahan Sei Berombang Surat Ukur No. 11/Sei Berombang/2004 tanggal 25 Agustus 2004 terdaftar atas nama Edi Susanto yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 452/2019 tanggal 2 September 2019 yang dibuat di hadapan Sujatmoko, S.H., selaku PPAT Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara terhadap sebidang tanah seluas 960 m2 yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei

Halaman 52 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara;

4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 474/2004 tanggal 30 Agustus 2004 yang dibuat di hadapan Pramita Salazar, S.H., selaku PPAT Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara terhadap sebidang tanah seluas 960 m² yang terletak di Jalan Jenderal Ahmad Yani, Kelurahan Sei Berombang, Kecamatan Panai Hilir, Kabupaten Labuhanbatu, Provinsi Sumatera Utara;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kuasa sebagaimana dalam Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 17 tanggal 22 Juli 2004 yang dibuat di hadapan Dokterandus Sugisno, S.H, Notaris di Medan;
6. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.481.500,00 (Tujuh juta empat ratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada hari Kamis tanggal 3 Februari 2022 oleh Rachmad Firmansyah, S.H. M.H sebagai Hakim Ketua, Hendrik Tarigan, S.H. M.H dan Khairu Rizki, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap tanggal 21 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 8 Februari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, David Casidi Silitonga, S.H. M.H, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat IV maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hendrik Tarigan, S.H. M.H.

Rachmad Firmansyah, S.H. M.H.

Halaman 53 Dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2021/PN Rap



Khairu Rizki, S.H.

Panitera Pengganti,

David Casidi Silitonga, S.H. M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp 30.000,00
2. Proses	:	Rp 100.000,00;
3. Panggilan	:	Rp 1.900.000,00;
4. Kirim Pos	:	Rp 127.500,00;
5. Panggilan Delegasi	:	Rp 2.254.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp 3.000.000,00;
7. Meterai	:	Rp 10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
9. PNBP Panggilan & PS.	:	Rp 50.000,00;
Jumlah	:	Rp 7.481.500,00;

(Tujuh juta empat ratus delapan puluh satu
ribu lima ratus rupiah).