



PUTUSAN

Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. Gabriel P Sitanggang, tempat/tanggal lahir: Pangururan / 26 Maret 1961, jenis kelamin: laki-laki, agama: Kristen, pekerjaan Wiraswasta, alamat: Jalan Cipondoh Makmur Blok C VII/12, Kelurahan Cipondoh Makmur, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHANNES SITANGGANG., S.H. & ASSOCIATES, Advocate-Legal Consultant yang beralamat di Jln. Flamboyan Raya X No. 6, Kelurahan Tanjung Selamat, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- 1. Gugun Sitanggang**, jenis kelamin: laki-laki, alamat: Saitnihuta, Desa Saitnihuta Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JANSEN PURBA & PARTNERS, advokat-Legal Consultant yang beralamat di Sei Bilah No.54 B, Kel. Babura, Kec. Medan Sunggal – Kota Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Tigor Humala Sitanggang**, jenis kelamin: laki-laki, alamat: Jalan Mangga Pasar 18 Kelurahan/Desa Perdagangan III, Kecamatan Bandar, Kabupaten Simalungun, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Selanjutnya terhadap Penggugat disebut sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, terhadap Tergugat I disebut sebagai Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II disebut sebagai Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA



Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 30 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 1 Juli 2020 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II merupakan masih keturunan dari alm. OP.Hubo (ic. Opung / kakek Penggugat dan Tergugat II). Op. Hubo memiliki 3 orang anak yakni masing-masing JAHORMAT SITANGGANG, SELAMAT SITANGGANG (ic. ayah Penggugat) dan MANGAPUL SITANGGANG (ic. ayah Tergugat II);

- Bahwa semasa hidup OP. Hubo ada memiliki sebidang tanah seluas 42 m² berikut bangunan yang terdapat di atasnya yang terletak di jalan di Saitnihuta Toruan Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samsosir, yang saat ini tanah berikut bangunan rumah tersebut belum pernah dilakukan pembagiannya kepada ahli waris alm. Op. Hubo dan masih tetap dimanfaatkan dengan cara disewakan dan hasil sewa tersebut untuk perawatan rumah tersebut.

Adapun batas batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan rumah milik Abel Sitanggang;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jln Raya Simanindo;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Gugun Sitanggang

Sebelah Barat berbatasan dengan Gugun Sitanggang

- Bahwa alm. Op Hubo memperoleh tanah tersebut secara turun temurun sehingga baik Penggugat maupun Tergugat II tidak dapat menguasai secara sepihak sendiri-sendiri dan atau mengalihkan atau melakukan perbuatan hukum lainnya tanpa persetujuan dari anak-anak OP. HUBO lainnya;

- Bahwa pada tanggal 10 November 2019 Selamat Sitanggang (i.c. orang tua Penggugat) meninggal dunia dengan meninggalkan 10 (sepuluh) orang ahli waris yakni: SAMAULI SINURAT, GABRIEL P SITANGGANG (ic. Penggugat), BUDIMAN SITANGGANG, PARDAMEAN SITANGGANG, TUMPAL SITANGGANG, TUMIAR SITANGGANG, LINCEWATI SITANGGANG, PARISMA PETRUS SITANGGANG, AGUSTINUS SITANGGANG dan ANTONIUS SITANGGANG. Sehingga dengan meninggal dunia orang tua Penggugat tersebut, maka segala hak-hak orang tua Penggugat menjadi diteruskan oleh Penggugat beserta ahli waris lainnya alm. Selamat Sitanggang.;

- Bahwa pada tanggal 7 Februari 2019, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat ternyata Tergugat II telah menjual bangunan rumah tersebut kepada Tergugat I sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II berusaha pula untuk menguasai rumah berikut tanah tersebut;

- Bahwa Penggugat sangat keberatan atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Untuk itu Penggugat telah berulang kali memperingati dan menegur Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Surat Somasi Nomor: 01/JSA/som-I/III/2020, tanggal 7 April 2020 dan Nomor: 02/JSA/Som-II/IV/2020 tanggal 14 April 2020 agar membatalkan jual beli rumah tersebut. Namun Tergugat I dan Tergugat II



tetap tidak merespon dan mengabaikan segala teguran – peringatan dari Penggugat tersebut;

- Bahwa perbuatan penjualan bangunan antara Tergugat I dan Tergugat II secara sepihak tersebut dan sekaligus berusaha menguasai tanah pertapakannya tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

- Bahwa akibat perbuatan tersebut, nama baik Penggugat menjadi rusak dimata tokoh masyarakat setempat yang mana akibat perbuatan tersebut Penggugat mengalami kerugian materiil yang tidak bisa dinilai harganya, namun untuk taksiran dalam gugatan ini diperhitungkan mengalami kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum maka terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019 antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut menjadi cacat hukum sehingga beralasan hukum dinyatakan tidak sah dan batal;

- Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan kewajibannya, maka sangat beralasan hukum Tergugat I dan Tergugat II di hukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari secara tunai dan seketika kepada para Penggugat terhitung sejak Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Balige sampai memenuhi isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (*illusoir*), maka sangat beralasan hukum terhadap asset Tergugat I maupun Tergugat II tersebut untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang autentik untuk itu maka sangat beralasan hukum terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta-merta (*uitvoerbaar bij voerraad*), walau ada verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memanggil pihak-pihak yang berperkara guna menghadap di Persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, dan selanjutnya berkenan memberikan putusan hukum dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual bangunan dan berupaya menguasai tanah objek perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang merugikan Penggugat;



4. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019 yang diperbuat antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), dengan sekaligus dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, secara tanggung renteng bilamana Para Tergugat lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah hadir kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi tidak hadir ataupun menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sophie Dhinda Aulia Brahmana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balige, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Oktober 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*)

- Bahwa untuk mengetahui dan memperjelas duduk permasalahan dan menentukan suatu kepastian hukum perkara *a quo* sudah menjadi suatu



keharusan bagi Para Penggugat dalam mengajukan tuntutan gugatan mengikut sertakan semua pihak yang ada hubungan hukum untuk ditarik sebagai pihak, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2752 K/Pdt/1983, Tanggal 12 Desember 1984, menyatakan: *"bahwa secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat"*;
- Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 151 K/Sip/1975, Tanggal 13 Mei 1975, menyebutkan: *"bahwa agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat"*;
- Putusan Mahkamah Agung R.I No. 186/K/PDT/1984 dan Putusan MA No. 1125K/PDT/1984 menyatakan *"gugatan yang kurang pihak tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima"*;

- Penggugat didalam gugatannya Penggugat pada halaman 2 garis penghubung (-) pertama dan pada halaman 3 garis penghubung (-) pertama: *"bahwa antara Penggugat dan Tergugat II merupakan masih keturunan dari alm. OP. Hubo (ic. Opung / kakek Penggugat dan Tergugat II. Op. Hubo memiliki 3 orang anak yakni masing-masing JAHORMAT SITANGGANG, SELAMAT SITANGGANG (ic. Ayat Penggugat) dan MANGAPUL SITANGGANG (ic. Ayat Tergugat II)"*.

"Bahwa pada tanggal 7 Februari 2019, tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat ternyata Tergugat II telah menjual bangunan rumah tersebut kepada Tergugat I sesuai Surat Perjanjian Jual Beli RUMAH tanggal 7 Februari 2019, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II Berusaha pula untuk menguasai rumah berikut tanah tanah tersebut";

- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, abang kandung Tergugat II yaitu BENGET SITANGGANG (anak MANGAPUL SITANGGANG) juga mengetahui dan ikut menjual rumah tersebut, dimana abang Tergugat II sebagai saksi didalam Surat Perjanjian tersebut, dan jual beli rumah antara Tergugat I dan Tergugat II juga turut diketahui oleh Kepala Desa Sait Ni Huta yaitu W. ROGANDATUA;

- Bahwa karena berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, Benget Sitanggang/anak kandung Mangapul Sitanggang/abang Tergugat I juga mengetahui dan menandatangani surat tersebut, dan jual beli mana juga diketahui oleh Kepala Desa Sait Ni Huta maka seharusnya Penggugat juga mengikutsertakan/menarik Benget Sitanggang dan Kepala Desa Sait Nihuta sebagai Pihak dalam Perkara a quo;

- Bahwa selain itu yang menguasai dan menempati rumah objek perkara a quo saat ini bukanlah Tergugat II, melainkan ada pihak lain, namun Penggugat tidak menarik dan mengikut pihak yang menempati rumah tersebut, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga oleh karenanya patut dan beralasan kiranya



dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I (Legal Standing/error In persona standi in iudicio);

- Bahwa Tergugat I pada tahun 2000 pernah mengajukan gugatan terhadap Jahormat Sitanggang, Sehat Sitanggang (orang tua Penggugat) dan Mangapul Sitanggang (orang tua Tergugat II) ke Pengadilan Negeri Tarutung dengan Nomor Perkara: 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, terkait tanah berikut bangunan yang terletak di Sait Ni Huta (objek sengketa perkara *a quo*);
- Bahwa gugatan tersebut telah memiliki Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Perkara No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, yang amar putusannya adalah:

MENGADILI

Dalam Putusan Sela (Provisi)

Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan demi hukum bahwa tanah terperkara adalah milik dari turunan/ahli waris dari Op. Purba Sitanggang yang didalamnya termasuk Penggugat;
 3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara yang sampai saat ini jumlahnya ditaksir Rp. 834.000, (delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah)
 4. Menolak gugatan selebihnya.
- Bahwa setelah mencermati jawaban dari Tergugat III (Mangapul Sitanggang) dan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana didalam putusan tersebut, dapat diketahui yang mendirikan bangunan (objek perkara) adalah Mangapul Sitanggang (orang tua Tergugat II dalam perkara *a quo*);
 - Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019 yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II dikaitkan dengan Putusan Perkara No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, maka Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I (*Legal Standing/error In persona standi in iudicio*), sehingga oleh karenanya patut dan beralasan hukum kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

- Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 2 garis penghubung (-) kedua menyatakan "*bahwa semas hidup Op. HUBO ada memiliki sebidang tanah seluas 42 M2 berikut bangunan..dst...tesebut*";
- Bahwa dengan mencermati surat gugatan secara keseluruhan, pada posita gugatannya Penggugat secara tegas menyatakan Op. Hubo memiliki tanah berikut bangunan, namun pada petitum gugatannya Penggugat tidak ada secara tegas menyatakan tanah tersebut adalah milik Op. HUGO, sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tegas, apa yang dipersengketakan Penggugat didalam gugatannya adalah bangunan rumah atau tanah berikut bangunan rumah, mengingat bahwa tanah objek

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



sengketa secara hukum telah dinyatakan adalah milik dari kurunan/ahli waris dari Op. Purba Sitanggung yang didalamnya termasuk Tergugat II sebagaimana Putusan Perkara No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak tegas sehingga patut dan beralasan kiranya dinyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dan dikemukakan Tergugat I dalam bagian eksepsi diatas, secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I didalam jawaban ini;
3. Bahwa perlu Penggugat disampaikan, tanah objek perkara *a quo* sebelumnya pernah diuji kepemilikannya di Pengadilan Negeri Tarutung, dimana Tergugat I pernah mengajukan gugatan terhadap: Jahormat Sitanggung, Selamat Sitanggung (orang tua Pengugat) dan Mangapul Sitanggung (orang tua Tergugat II) ke Pengadilan Negeri Tarutung dengan Nomor Perkara: 28/Pdt.G/2000/PN. Trt. Adapun yang menjadi alasan diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Tarutung oleh Tergugat I pada pokoknya adalah dikarenakan orang tua Tergugat II (Mangapul Sitanggung) tanpa hak dan seizin yang berhak telah membangun rumah permanen diatas tanah milik Keturunan/Ahli Waris Op. Purba (tanah objek sengketa *a quo*);
4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Pengugat yang menyatakan *semasa hidup OP. HUBO ada memiliki sebidang tanah seluas 42 M2 berikut bangunan yang terdapat diatasnya yang terletak di jalan Saitnihuta Toruan Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, yang saat ini tanah berikut bangunan rumah tersebut belum pernah dilakukan pembagiannya kepada ahli waris alm. Op. Hubo dan masih tetap dimanfaatkan dengan cara disewakan dan hasil sewa tersebut untuk perawatan rumah tersebut, Alm. Op. Hubo memperoleh tanah tersebut secara turun temurun;*
5. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tarutung sebagaimana didalam Putusan Perkara No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, telah dinyatakan *demi hukum bahwa tanah terperkara adalah milik dari turunan/ahli waris dari Op. Purba Sitanggung yang didalamnya termasuk Penggugat;*
6. Bahwa berdasarkan Putusan No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001 tersebut, JELAS terbukti adalah tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan sebidang tanah seluas 42 M2 di jalan Sait Ni Huta Toruan Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir adalah milik OP. HUBO, karena faktanya tanah tersebut adalah milik dari Keturunan/Ahli Waris Op. Purba Sitanggung termasuk Tergugat I. Dengan mencermati Putusan Perkara No.

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, berdasarkan jawaban dari Tergugat III (Mangapul Sitanggang) dan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana didalam putusan tersebut, dapat diketahui berdasarkan fakta persidangan yang mendirikan bangunan (objek perkara) adalah Mangapul Sitanggang (orang tua Tergugat II dalam perkara *a quo*) sehingga oleh karenanya patut dan berdasar dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak;

7. Bahwa meskipun Tergugat II pada saat itu telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tarutung sampai dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Tarutung No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, ternyata orang tua dari pada Tergugat II (Alm. Mangapul Sitanggang) tetap membangun rumah permanen diatas tanah milik keturunan/ahli waris Op. Purba Sitanggang sampai selesai, dan kemudian rumah tersebut sering disewakan kepada orang lain dan yang menerima hak atas uang sewa rumah tersebut adalah Tergugat II;

8. Bahwa benar antara Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan jual beli rumah (objek perkara) sebagaimana yang tertuang didalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, perjanjian mana telah diketahui oleh Kepala Desa Sait Ni Huta yaitu W. ROGANDATUA dan diketahui dan disaksikan oleh abang kandung dari Tergugat II yaitu Benget Sitanggang;

9. Bahwa Jual beli rumah tersebut bermula dimana Tergugat II bersama sama dengan abangnya yang bernama Benget Sitanggang menemui Tergugat I dan menawarkan kepada Tergugat I agar bersedia membeli rumah yang dibangun orang tuanya kepada Tergugat I, dan pada saat itu Tergugat I sempat bertanya dan mengatakan kepada Tergugat II dan abangnya "*apa gak ada nanti yang keberatan kalian jual rumah ini?*" selanjutnya Tergugat I menyatakan "*orang tua kaminya yang membangun rumah ini, kami yang bertanggungjawab apabila ada yang keberatan*";

10. Bahwa mendengar jawaban dari Tergugat II dan abangnya Tergugat I pun setuju membeli bangunan rumah tersebut dengan harga yang disepakati, kemudian selanjutnya untuk keperluan jual beli tersebut Tergugat I dan Tergugat II bersama dengan abang Tergugat II (Benget Sitanggang) menemui Kepala Desa Sait Ni Huta untuk menindaklanjuti Jual Beli Rumah tersebut, dan kemudian selanjutnya Kepala Desa membuat surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Tergugat I dan Tergugat II, dan dalam surat perjanjian jual beli rumah tersebut Kepala Desa Sait Ni Huta juga ikut mengetahui dan menandatangani perjanjian tersebut;

11. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti Tergugat I membeli bangunan rumah objek sengketa dari Tergugat II adalah Pembeli yang itikad baik sehingga secara hukum haruslah dilindungi haknya, terlebih lagi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan menurut hukum karena diketahui oleh pejabat pemerintah setempat i.c Kepala Desa Sait Ni Huta, hal ini sejalan dengan Surat Edaran MA RI No. 7/2012, yang dalam butir IX dirumuskan: *perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik*

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg

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)



sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak, sehingga oleh karenanya beralasan dan berdasar dinyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Tergugat I dan Tergugat II, tertanggal 7 Februari 2019 adalah sah secara hukum ;

12. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, dan selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa selanjutnya dalam hal ini Tergugat II D.K disebut sebagai Penggugat D.R, dan Penggugat D.K disebut sebagai Tergugat D.R, dan Tergugat II D.K disebut sebagai Turut Tergugat D.R;

2. Bahwa apa yang termuat didalam konpensı diatas, secara mutatis mutandis adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan didalam gugatan rekonpensı ini;

3. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, tidak terbantahkan lagi bahwa telah terbukti tanah objek perkara adalah milik dari Keturunan/Ahli Waris Op. Purba Sitanggung termasuk Penggugat D.R;

4. Bahwa apabila mencermati isi Putusan Perkara No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, baik dari jawaban Tergugat III (Mangapul Sitanggung) dalam perkara tersebut maupun pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana diuraikan didalam putusan tersebut, diperoleh fakta bahwa yang mendirikan bangunan rumah (objek perkara) adalah Mangapul Sitanggung (orang tua Tergugat II dalam perkara *a quo*);

5. Bahwa meskipun Penggugat D.R pada saat itu telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tarutung sampai dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Tarutung No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, ternyata orang tua dari pada Turut Tergugat D.R (Alm. Mangapul Sitanggung) tetap membangun rumah permanen diatas tanah milik keturunan/ahli waris Op. Purba Sitanggung sampai selesai, dan kemudian rumah tersebut sering disewakan kepada orang lain dan yang menerima hak atas uang sewa rumah tersebut sepengetahuan Penggugat D.R adalah Tergugat II;

6. Bahwa selanjutnya, pada tahun 2019, Turut Tergugat D.R bersama dengan abangnya yang bernama Benget Sitanggung ada menemui Penggugat D.R dan menyampaikan agar Penggugat D.R bersedia membeli bangunan rumah tersebut, dan pada saat pertemuan tersebut Penggugat D.R sempat bertanya dan mengatakan kepada Turut Tergugat D.R dan abangnya "apa gak ada nanti yang keberatan kalian jual rumah ini?" selanjutnya Tergugat I menyatakan "orang tua kami nya yang membangun rumah ini, kami yang bertanggungjawab apabila ada yang keberatan", dan atas tawaran tersebut Penggugat D.R bersedia membeli bangunan rumah tersebut sesuai dengan harga yang disepakati antara Penggugat D.R dan Turut Tergugat D.R, sehingga selanjutnya untuk keperluan jual beli tersebut Penggugat D.R dan Turut Tergugat



D.R bersama dengan abang Turut Tergugat D.R (Benget Sitanggung) menemui Kepala Desa Sait Ni Huta untuk menindaklanjuti Jual Beli Rumah tersebut, dan kemudian selanjutnya Kepala Desa membuat surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Penggugat D.R dan Turut Tergugat D.R, dan dalam surat perjanjian jual beli rumah tersebut Kepala Desa Sait Ni Huta juga ikut mengetahui dan menandatangani perjanjian tersebut;

7. Bahwa oleh karena Penggugat D.R membeli tanah tersebut dengan itikad baik, dan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat D.R dan Turut Tergugat D.R telah dilakukan menurut hukum karena diketahui oleh pejabat pemerintah setempat i.c Kepala Desa Sait Ni Huta dan dikaitkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Tarutung No. 28/Pdt.G/2000/PN. Trt, tanggal 11 April 2001, bahwa yang membangun rumah Tersebut adalah orang tua dari Turut Tergugat D.R, maka patut dan berdasar secara hukum kiranya dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019;

8. Bahwa meskipun Penggugat D.R telah mengganti rugi rumah tersebut, namun sampai saat ini Penggugat D.R tidak dapat menguasai dan menempati ataupun menikmati hasil dari rumah tersebut, melainkan yang menempati rumah tersebut adalah orang lain. Dengan adanya gugatan yang diajukan Tergugat D.R terhadap Penggugat D.R atas tanah dan bangunan objek perkara a quo, Penggugat D.R cukup menduga bahwa pihak yang menguasai rumah tersebut adalah atas perintah / seizin / sepengetahuan dari Tergugat D.R dengan tujuan untuk menghalang-halangi Penggugat D.R agar tidak dapat menempati rumah tersebut, sehingga patut dan beralasan hukum dinyatakan Tergugat D.R melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa oleh karena hak kepemilikan atas rumah yang terletak di Sait Ni Huta Toruan Desa Sait Ni Huta Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, sebagaimana yang dimaksud didalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, telah beralih hak pemelikannya menjadi hak dari para Penggugat D.R, maka patut dan berdasar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat D.R atau Pihak lain yang menguasai dan menempati rumah tersebut untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat D.R dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa beban apapun dan apabila diperlukan dengan menggunakan bantuan dan pengamanan dari alat keamanan negara seperti Kepolisian Republik Indonesia dan/atau penegak hukum lainnya ;

10. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang mempunyai nilai pembuktian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG, oleh karena itu adalah patut dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta, meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi (*uit voorbaar bij vorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas Penggugat D.R/Tergugat I D.K, mohon dengan hormat kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Balige cq. Ketua/Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENS

- Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat D.R / Tergugat I D.K untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019;
- Menyatakan dalam hukum bangunan rumah yang terlatak di Sait Ni Huta Toruan Desa Sait Ni Huta Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, sebagaimana yang dimaksud didalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019 adalah milik Penggugat D.R;
- Menyatakan Tergugat D.R telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Memerintahkan Tergugat D.R dan atau Pihak lain yang menguasai dan menempati rumah yang terlatak di Sait Ni Huta Toruan Desa Sait Ni Huta Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, sebagaimana yang dimaksud didalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, untuk meyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat D.R dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa beban apapun dan apabila diperlukan dengan menggunakan bantuan dan pengamanan dari alat keamanan negara seperti Kepolisian Republik Indonesia dan/atau penegak hukum lainnya;
- Menyatakan Putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta, meskipun ada upaya hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi (*uit voorbaar bij vorraad*);
- Menghukum Tergugat D.R untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Tergugat I D.K / Penggugat D.R mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jawaban Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan dimana terhadap replik tersebut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan Duplik, sebagaimana seluruhnya terlampir dalam berkas perkara;

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-5, yaitu:

1. Fotokopi surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 7 Februari 2019 yang telah diperiksa sesuai dengan Fotokopinya dan telah diberi materai secukupnya yang diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Ahli Waris tanggal 27 Mei 2020 yang telah diperiksa sesuai dengan asli dan telah diberi materai secukupnya yang diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 Mei 2020 dengan **catatan** pada angka 10 tanpa cap jempol dan pada akhir surat tidak ada dibubuhkan tanda tangan yang telah diperiksa sesuai dengan asli dan telah diberi materai secukupnya yang diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi Silsilah Op. Pangulu Raja yang telah diperiksa yang telah diperiksa sesuai dengan Fotokopinya dan telah diberi materai secukupnya yang diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi surat pernyataan tertanggal 28 April 2017 telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan telah di bubuhi materai secukupnya dan ditandai dengan P-5;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi di persidangan juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Tahi Parulian Sitanggang** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Gugun Sitanggang merupakan keturunan Oppung Nomor 2 sedangkan Saksi merupakan keturunan Oppung Nomor 3;
 - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan penjualan rumah di jalan Saitnihuta Toruan Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir karena Saksi juga ikut menerima ganti rugi pelebaran jalan di daerah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menjual tanah tersebut karena Saksi tidak mengenalnya, namun yang membeli rumah itu adalah Gugun Sitanggang;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Tigor Sitanggang merupakan keturunan Oppung Nomor 7;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tidak boleh seorang Tunggangi Huta mengklaim tanah dan rumah di Sait Nihuta, juga tidak boleh memperjualbelikan tanah dan rumah di daerah Desa Saitnihuta. Saksi juga membawa surat dari keluarga besar Sipitu Ama Medan dan sekitarnya mengenai larangan itu;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi setiap orang yang menempati rumah tersebut dari tahun sebelumnya tidak bisa menjual tanah atau rumah di Desa Saitnihuta;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada surat jual beli rumah di hadapan kepala Desa Saitnihuta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Saksi periksa dalam silsilah maka Pungpa Ni Huta di Desa Saitnihuta Toruan adalah Oppu Purba;
- Bahwa setelah Saksi periksa dari silsilah, Oppung Purba memiliki garis keturunan dengan Gugun Sitanggung dimana Gugun Sitanggung merupakan keturunan dari oppung nomor 2 yang bernama Oppung Purba;
- Bahwa Gabriel Sitanggung bukan keturunan Oppung Purba karena Gabriel Sitanggung merupakan keturunan Oppung nomor 6 yakni Oppung Hubo;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui Gugun Sitanggung telah menggugat Selamat Sitanggung, Mangapul Sitanggung, dan Jahormat Sitanggung pada tahun 2000 karena Saksi selama ini bertugas di Medan;
- Bahwa bapak dari Mangapul Sitanggung dengan bapak dari Gabriel Poltak Sitanggung adalah abang - beradik dan yang lebih tua adalah orangtua Gabriel Poltak Sitanggung;
- Bahwa yang membangun rumah yang menjadi objek perkara sekarang adalah Marjalinggas atau Hubo Sitanggung;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena sejak Saksi lahir di Saitnihuta 1954, tamat SMA dan masuk Polisi sampai Saksi pensiun Polisi dengan pangkat AKBP, yang menempati rumah tersebut adalah keturunan oppung Hubo;
- Bahwa yang pertama menempati rumah tersebut adalah Mangapul Sitanggung karena rumah itu merupakan rumah bapaknya;
- Bahwa nama bapak dari Gabriel Poltak Sitanggung adalah Selamat Sitanggung sedangkan Selamat Sitanggung adalah anak dari oppung Hubo;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan rumah itu didirikan;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Benget Sitanggung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada peralihan hak rumah antara Tigor Sitanggung dengan si Gugun Sitanggung;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, siapa yang tinggal dan menempati rumah di Sait Nihuta berarti dialah yang berhak. Saksi membawa surat pernyataan si Pitu Ama daerah medan dan sekitarnya mengenai "marsiihutton ihur ni horbona be";
- Bahwa yang menandatangani surat pernyataan tersebut adalah Sitanggung si Pitu Ama wilayah Medan dan sekitarnya tetapi tidak ikut keturunan oppung Purba;
- Bahwa yang ikut membuat surat pernyataan tersebut adalah keturunan Oppung Nomor 1 sampai dengan nomor 6;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa dalam buku Besluit dicatatkan nama Oppung Purba di daerah objek perkara;
- Bahwa dahulu rumah objek perkara saat ditempati Oppung Hubo adalah masih terbuat dari papan tetapi sekarang rumah itu sudah menjadi gedong;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemilik objek perkara adalah Oppung Hubo dan keturunannya;
- Bahwa Bapak dari Gugun Sitanggung adalah Toppang Sitanggung dan bapak dari Toppang Sitanggung adalah Oppung Purba dimana Toppang Sitanggung adalah anak tunggal;
- Bahwa Oppung kami terdiri dari 7 (tujuh) orang abang beradik, Nama oppung nomor 1 adalah oppung Bantar, Oppung nomor 2 Oppung Purba, Oppung nomor 3 Tuan Rim, Oppung nomor 4 Tuan Jainait, Oppung nomor 5 Oppung

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



Sinaila, Oppung nomor 6 Oppung Pangaridu, Oppung nomor 7 Oppung Humala;

- Bahwa Saksi keturunan dari oppung nomor 3 yakni Tuan Rim;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek perkara tersebut adalah Gembira Sagala namun saksi tidak mengetahui dasar penguasaannya tersebut;
- Bahwa Gembira Sagala merupakan anak dari Berta Sitanggung (yakni saudara perempuan dari Ayah Gabriel Sitanggung) yang menikah dengan marga Sagala;
- Bahwa Oppung Hubo memiliki anak laki-laki 3 orang yakni, Jahormat, Selamat, dan Mangapul;
- Bahwa luas tanah perkara adalah sekitar 8m x 8m;
- Bahwa pada bagian depan rumah objek perkara terdapat Jalan, sebelah kanannya tanah kosong lalu rumah Jansen Sitanggung, pada bagian kiri objek perkara adalah rumah Jalabe Sitanggung dan bagian belakang objek perkara berbatasan dengan halaman Huta;
- Bahwa Saksi mengetahui setelah perkara ini masuk ke pengadilan bahwa Anak Mangapul Sitanggung menjual rumah tersebut kepada Gugun Sitanggung;
- Bahwa yang keberatan atas penjualan objek perkara tersebut adalah Poltak Sitanggung yang masih keluarga Oppung Hubo;
- Bahwa sepengetahuan Saksi terdapat *simen* (kuburan) di daerah sekitar rumah perkara tersebut yakni *simen* (kuburan) milik keluarga Gugun Sitanggung;

2. Saksi **Jansen Sitanggung** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I dari oppung Martinodohon, Saksi keturunan dari oppung nomor 4 dan Tergugat I dari keturunan oppung nomor 2;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai permasalahan yang mereka alami, setelah ada perkara ini barulah Saksi mengetahui dari abang yang di Jakarta. Saksi dipanggil oleh ketika itu "sinilah dulu kau adik ada yang mau dibicarakan" lalu Saksi datang ke *parpungan* (perkumpulan) pada tahun baru yang lalu dan ada pembicaraan perdamaian masalah rumah;
- Bahwa saat itu, Saksi menyampaikan tidak mengetahui masalah penjualan rumah tersebut;
- Bahwa ada masalah penjualan rumah;
- Bahwa yang Saksi ketahui pemilik rumah tersebut adalah oppung Obut marga Sitanggung;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan antara Gabriel Sitanggung dan Gugun Sitanggung namun ketika Saksi dipanggil Saksi sampaikan berdamai aja;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada rumah Bolon di sekitar rumah Saitnihuta dan rumah Bolon itu ditempati oleh Gugun Sitanggung;
- Bahwa Tambak di sekitar rumah Bolon itu adalah kuburan oppung si Gugun dan juga Oppung Saksi;
- Bahwa tidak semua dari 7 Oppung Sitanggung yang dikuburkan disana, melainkan hanya oppung Gugun;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah tersebut adalah rumah oppung Gugun yang dahulunya dibangun oleh Oppung Obut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-7, yakni:

1. Fotokopi KTP An. GUGUN SITANGGANG Nik 1217082304620001 yang telah diperiksa sesuai dengan fotokopi dan telah diberi meterai secukupnya yang diberi tanda T.I – 1;
2. Fotokopi Besluit No. 23 tanggal 11 Juli 1908 yang telah diperiksa sesuai dengan asli dan telah diberi meterai secukupnya yang diberi tanda T.I – 2;
3. Fotokopi kutipan Boekoe Radja Bioes Samosir kampung sait ni huta yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 03/2000 tanggal 18 Juli 2000 yang telah diperiksa sesuai dengan asli dan telah diberi meterai secukupnya yang diberi tanda T.I – 3;
4. Fotokopi Residentie: Tapanoeli Bewijs Van Erkenning Nomor 9082/10 tanggal 5 Desember 1927 yang telah diperiksa sesuai dengan asli dan telah diberi meterai secukupnya yang diberi tanda T.I – 4;
5. Fotokopi Salinan Putusan No. 28/Pdt.G/2000/PN Trt tanggal 11 April 2001 yang telah diperiksa sesuai dengan Salinan dan telah diberi meterai secukupnya yang diberi tanda T.I – 5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Jual beli rumah tanggal 7 Februari 2019 yang telah diperiksa sesuai dengan Salinan dan telah diberi meterai secukupnya yang diberi tanda T.I – 6;
7. Fotokopi silsilah atau tarombo Oppung Purba tertanggal 10 Oktober 2020 yang dibuat oleh Hongkom Sitanggang, Rosman Sitanggang dan Gugun Sitanggang telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya selanjutnya ditandai dengan bukti T.I-7;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi di persidangan juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Benget Sitanggang** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar nama Benget yang ada pada Surat Pernyataan pada bukti T1-6 adalah Saksi sendiri dan benar Saksi sendiri bertandatangan pada surat tersebut;
- Bahwa Surat tersebut adalah surat jual beli rumah yang berada di Saitnihuta, Pangururan (objek perkara);

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



- Bahwa rumah yang dijual tersebut sebelah depan berbatasan dengan jalan dan sebelah kirinya rumah Abang Gugun Sitanggang, bagian belakang berbatasan dengan tanah kosong, dan sebelah kanan juga berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut adalah rumah oppung Saksi;
- Bahwa rumah tersebut dahulu terbuat dari kayu namun Bapak Saksi yang membangunnya menjadi terbuat dari batu pada tahun 2000;
- Bahwa bapak Saksi bernama Mangapul Sitanggang;
- Bahwa Saksi mengetahui bapak Saksi yang membangun rumah tersebut karena Saksi ikut membangun rumah itu sebagai kenek pada saat pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa setelah rumah tersebut dibangun, rumah tersebut disewakan kepada marga Naibaho;
- Bahwa hanya keluarga kami yang menerima uang sewa tersebut;
- Bahwa Saudara Bapak Saksi yang bernama Slamet Sitanggang dan Jahormat Sitanggang tidak mengetahui bahwa rumah tersebut telah dibangun dan diperbaiki karena mereka tidak peduli dan tidak mau berpartisipasi untuk pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 rumah tersebut diperjualbelikan antara Gugun Sitanggang dengan Tigor Sitanggang (Tergugat II);
- Bahwa kami menjual rumah tersebut karena tanah itu tidak milik kami namun milik Gugun Sitanggang dimana pemegang bisluit tanah tersebut adalah Oppung Gugun Sitanggang;
- Bahwa rumah tersebut dijual seharga Rp67.000.000,00 (enam puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa yang menikmati hasil penjualan rumah tersebut adalah Saksi, Tigor Sitanggang yakni Tergugat II dan saudara perempuan Saksi yang lainnya;
- Bahwa Surat jual beli tersebut dibuat di Pangururan dan ditandatangani di Kantor Kepala Desa Saitnihuta;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada Slamet Sitanggang dan Jahormat Sitanggang memiliki tanah di Saitnihuta namun di belakang Huta itu ada;
- Bahwa objek perkara tersebut berada di depan rumah Gugun Sitanggang;
- Bahwa Kami tidak ada memberitahukan kepada Slamet Sitanggang dan Jahormat Sitanggang perihal penjualan rumah tersebut karena mereka tidak peduli terhadap rumah tersebut dan sejak membangun rumah tersebut sampai pada perkara di persidangan hanya Bapak Saksi yang mengurus;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Gugatan antara Gugun Sitanggang melawan Jahormat Sitanggang, Slamet Sitanggang, dan Mangapul Sitanggang dari bang Gugun Sitanggang. Bang Gugun Sitanggang menunjukkan surat Putusan yang isinya bahwa tanah tempat berdirinya rumah objek perkara adalah milik Gugun Sitanggang dan Saksi pernah membaca surat tersebut;
- Bahwa saat ini Tergugat II tinggal di Perdagangan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat II mengetahui mengenai sengketa penjualan rumah ini;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat II tidak pernah menelepon Saksi;



- Bahwa yang berhak atas tanah di Saitnihuta adalah siapa yang memegang surat Bisluit;
- Bahwa Tungganihuta di Saitnihuta adalah Oppung Purba;
- Bahwa Oppung Purba dan Oppung Saksi adalah abang beradik;
- Bahwa Saksi bingung dan tidak mengetahui mengapa namboru Saksi yang menempati rumah tersebut setelah ada jual beli;
- Bahwa sepengetahuan Saksi *simen* yang ada di sekitar tanah perkara adalah *simen* Oppung Purba;
- Bahwa tanah Bapak Saksi ada di belakang namun sudah dibagi semuanya;
- Bahwa yang memiliki tanah atas objek perkara tersebut adalah Gugun Sitanggung;
- Bahwa yang menjadi dasar Saksi mengatakan tanah tersebut milik Gugun adalah karena Orangtua Gugunlah Pemegang Surat Bisluit di kampung tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi si pemegang Surat bisluit tidak bisa memperjualbelikan tanah namun yang kami jual kepada Gugun Sitanggung adalah rumahnya dan bukan tanahnya;
- Bahwa saat itu ada pelebaran jalan dan bapak Saksi yang membangun rumah itu memohon ganti rugi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada surat penyerahan dari oppung Hubo ke Mangapul Sitanggung atau Jahormat Sitanggung atau Selamat Sitanggung karena pada saat jual beli rumah tersebut surat jual beli saja yang kami tanda tangani. Namun yang pasti bapak Saksi yang membangun rumah itu;
- Bahwa saat ini yang menempati rumah tersebut adalah Amangboru Saksi marga Sagala;
- Bahwa Bapak saksi membangun rumah kayu menjadi rumah batu karena dalam tradisi batak adalah hal yang biasa seorang anak membangun rumah orangtuanya sebagai tanda penghormatan bagi orangtuanya yakni oppung Hubo;
- Bahwa ganti rugi pelebaran jalan di depan objek perkara diterima oleh Gugun Sitanggung karena milik bang Gugun Sitanggung untuk tanah dan bangunan;
- Bahwa saat pelebaran jalan sudah terjadi jual beli rumah;
- Bahwa rumah tersebut dibangun oleh Bapak Saksi pada tahun 2000;
- Bahwa dalam adat Batak, yang berhak atas rumah orangtua ada anak paling kecil dan Bapak Saksi adalah anak paling kecil dari saudara-saudaranya. Jadi untuk menghormati warisan oppung Saksi maka Bapak Saksi membangun rumah tersebut dengan biaya dari bapak Saksi sendiri;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik Gugun Sitanggung karena dalam putusan perkara antara Gugun Sitanggung dengan Slamet Sitanggung, Jahormat Sitanggung dan Bapak Saksi – yang memiliki tanah tersebut adalah Gugun Sitanggung dan kami hanya menjual rumah saja;
- Bahwa saudara Bapak Saksi yang nomor satu ialah Slamet Sitanggung, nomor dua adalah Jahormat Sitanggung, lalu nomor tiga ialah Bapak Saksi dan ada empat orang lagi perempuan;



2. Saksi **Rasman Sitanggung** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenali surat bukti T.I-6 dan ada tanda tangan Saksi di surat itu yaitu atas nama Rasman Sitanggung;
- Bahwa Surat tersebut adalah surat perjanjian jual beli rumah antara Gugun Sitanggung dan Tigor Sitanggung;
- Bahwa Saksi mau menandatangani surat tersebut karena Saksi yakin bahwa anak paling kecil adalah Mangapul Sitanggung dan anaknya Mangapul Sitanggung bernama Tigor Sitanggung sehingga Saksi tidak ragu sebagai saksi dan menandatangani;
- Bahwa rumah tersebut berada di pinggir jalan Desa Saitnihuta dengan ukuran 7m x 6m atau 6m x 6m;
- Bahwa batas dari rumah tersebut adalah sebelah timur berbatasan dengan jalan raya Simanindo dan sebelah kanan Tanah kosong, sebelah kiri dengan rumah, sebelah belakang berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa Saksi diminta oleh Gugun Sitanggung sebagai saksi untuk menandatangani perjanjian jual beli rumah tersebut di kantor kepala Desa Saitnihuta dan pada saat itu Tigor Sitanggung dan Benget Sitanggung ada di kantor kepala Desa Saitnihuta;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pemilik rumah tersebut adalah oppung Hubo, Ama Marjalinggas Sitanggung, Saksi mengenalnya dan anaknya yang paling kecil bernama Mangapul Sitanggung;
- Bahwa saat Saksi pulang dari merantau Saksi melihat rumah tersebut sudah menjadi terbuat dari tembok dan setelah Saksi tanyakan ternyata yang membangun adalah Mangapul Sitanggung;
- Bahwa Tigor Sitanggung adalah anak dari Mangapul Sitanggung;
- Bahwa lokasi objek perkara tersebut namanya adalah Saitnihuta Toruan;
- Bahwa Saksi dengar-dengar tungga nihuta saitnihuta toruan adalah oppung Purba;
- Bahwa Saksi mengetahui sekitar dua minggu yang lalu bahwa yang saat ini menempati rumah tersebut adalah Marga Sagala yakni berenya;
- Bahwa orang tua Gugun Sitanggung memiliki gelar Si Kalar dan Sitompang atau panggoarannya ama Tioman itulah nama dari Bapak Kandung dari Gugun Sitanggung di kampung;
- Bahwa Oppung Hubo dikenal juga sebagai Ama Majalinggas dan itulah nama dari Bapak Si Mangapul;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan para pihak merupakan bukti yang diajukan baik dalam pembuktian materi gugatan konvensi maupun gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mengetahui dengan jelas letak, luas dan batas-batas objek tanah sengketa, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada tanggal 2 Oktober 2020 (hasil pemeriksaan setempat terlampir dalam Berita Acara Persidangan);

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan / Konklusi masing-masing pada tanggal 2 Februari 2021;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi serta terhadap eksepsi tersebut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi juga telah menanggapi dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang diajukan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah mengenai 3 (tiga) hal yakni eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*), Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi (*Legal Standing / error in persona standi in judicio*), dan gugatan kabur (*obscur libel*). Kemudian terhadap eksepsi tersebut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menolaknya karena eksepsi tersebut tidak beralasan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh materi eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim menekankan prinsip dasar dalam mempertimbangkan eksepsi perkara perdata, yaitu eksepsi yang berkenaan dengan kompetensi mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif harus dipertimbangkan dan diputus tersendiri melalui putusan sela, sedangkan eksepsi yang tidak menyangkut tentang kompetensi / kewenangan mengadili, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg, tidak dipertimbangkan dan diputus tersendiri di dalam putusan sela, melainkan akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat dari eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan, (*vide* Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Vide* M. Yahya Harahap, S.H.



Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 418);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan tanggapan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi tidak menarik orang-orang berikut sebagai pihak, yakni Benget Sitanggang (abang kandung Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi yang menjadi saksi Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019), Kepala Desa Sait Nihuta dan orang yang saat ini menempati rumah tersebut. Eksepsi tersebut menurut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak beralasan karena inti gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai salah satu ahli waris Op.Hubo merasa keberatan atas jual beli rumah yang dilakukan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi sehingga yang perlu ditarik sebagai pihak dalam gugatan *in casu* hanya Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi yakni selaku penjual dan pembeli rumah itu;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat pada pokoknya berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Sip/1971 tetapi Majelis Hakim harus memastikan tidak ada hak-hak orang lain (yang tidak ditarik sebagai pihak) terlanggar karena adanya gugatan tersebut karena hukum acara perdata menganut prinsip mendengar para pihak secara proporsional (*audi et alteram partem*) sehingga gugatan kurang pihak haruslah diterapkan secara kasuistis;

Menimbang, bahwa oleh karena itu terhadap eksepsi gugatan kurang pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut di dalam pokok perkara setelah terlihat hubungan hukum para pihak atau keterlibatan pihak lain dengan objek sengketa;

2. Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Terhadap Tergugat I (*Legal Standing/error In persona standi in iudicio*)

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang mendirikan rumah sengketa adalah Mangapul Sitanggang (orang tua kandung Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*) lalu yang menjadi pihak dalam perjanjian jual beli rumah dalam perkara ini adalah Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi. Terhadap eksepsi ini, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan eksepsi tidak beralasan karena menurut putusan PN Tarutung No.28/Pdt.G/2000/PN Trt tanah adalah milik orang tua *Penggugat (bukan Tergugat I)* kemudian apabila tanah objek perkara adalah milik Tergugat I Konvensi / Penggugat



Rekonvensi maka tidak mungkin Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi justru membeli tanah tersebut dari Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setiap gugatan harus dilakukan oleh subyek hukum / pihak yang bersangkutan / pihak yang berhak / berwenang dan pihak yang mempunyai kepentingan untuk memperoleh / mempertahankan haknya berdasarkan ketentuan hukum / undang-undang yang berlaku, sehingga setiap Penggugat haruslah memiliki kedudukan (*hoedanig heid*) atau mempunyai kepentingan (*legitime persona stand in judicio*) dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 "*seorang Penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dari Penggugat yaitu: apakah ia bertindak untuk diri pribadi, apakah ia bertindak sebagai wali dari anaknya yang belum dewasa, atau apakah bertindak sebagai wakil / kuasa dari anaknya yang sudah dewasa yang dikukuhkan dengan surat kuasa khusus. Bila hal tersebut tidak jelas disebutkan maka orang yang mengajukan gugatan tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat*";

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam posita maupun petitum telah menyebutkan kedudukannya untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II sehingga sudah memenuhi formalitas gugatan sedangkan mengenai benar tidaknya dalil Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tentu sudah memasuki pembuktian materi pokok perkara sehingga eksepsi mengenai *legal standing* harus dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi posita gugatan konvensi menyebutkan bahwa Op Hubo memiliki sebidang tanah berikut bangunan, namun dalam petitum gugatan tidak tegas menyebutkan tanah tersebut adalah milik Op Hubo. Terhadap eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan eksepsi harus ditolak karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah tersusun secara sistematis dan mudah dimengerti serta jelas dimana gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat sehubungan dengan jual beli bangunan yang di dalamnya terdapat hak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, gugatan pada pokoknya telah mendalilkan sesuatu perbuatan para Tergugat dan perbuatan tersebut diikuti dengan tuntutan di dalam petitumnya oleh karena itu secara formal gugatan Penggugat tidaklah kabur sedangkan mengenai pembuktian dalil posita maupun petitum perihal



kepemilikan tanah dan bangunan tersebut, adalah sudah memasuki pokok perkara sehingga eksepsi mengenai gugatan *obscuur libel* haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah perbuatan jual beli rumah objek sengketa yang dilakukan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum karena tanah dan rumah objek sengketa merupakan milik para ahli waris Op.Hubo. Oleh karena itu maka menurut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, perjanjian jual beli rumah tersebut juga tidak sah menurut hukum;

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

- Bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya dimana luas tanah adalah 42m² dan objek sengketa berada di Saitnihuta Toruan Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: berbatasan dengan rumah milik Abel Sitanggang;
Sebelah Timur	: berbatasan dengan Jln Raya Simanindo;
Sebelah Selatan	: berbatasan dengan Gugun Sitanggang;
Sebelah Barat	: berbatasan dengan Gugun Sitanggang;

- Bahwa Op. Hubo Sitanggang mempunyai 3 (tiga) orang anak yakni, Jahormat Sitanggang, Selamat Sitanggang dan Mangapul Sitanggang. Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan anak dari Selamat Sitanggang sedangkan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi merupakan anak dari Mangapul Sitanggang;
- Bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi merupakan anak dari Toppang Sitanggang dan Toppang Sitanggang adalah anak dari Apagonda lalu Apagonda merupakan anak dari Op.Purba Sitanggang;
- Bahwa Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi telah menjual bangunan rumah di objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 7 Februari 2019;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Siapakah pemilik tanah dan rumah objek sengketa?
2. Apakah perjanjian jual beli bangunan rumah objek sengketa yang dilakukan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, adalah sah menurut hukum?
3. Apakah perbuatan jual beli bangunan rumah objek sengketa antara Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, merupakan perbuatan melawan hukum?;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi keberatan atas perjanjian jual beli rumah tanggal 7 Februari 2019 (yang ada diatas tanah tersebut) yang dilakukan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi karena menurut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tanah dan rumah objek sengketa merupakan warisan dari Op.Hubo dimana Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan salah satu dari ahli waris Op.Hubo;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi beranggapan bahwa tanah sengketa merupakan milik dari keturunan Op.Purba Sitanggung dimana salah satu ahli warisnya adalah Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi. Kemudian Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi bersedia membeli rumah objek sengketa kepada Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi karena rumah tersebut telah dibangun diatas tanah milik Op.Purba Sitanggung oleh Mangapul Sitanggung (Bapak Kandung Tergugat II Konvensi) dan setelah putusan Nomor 28/Pdt.G/2000/PN Trt Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi disangkal oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas serta Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi juga berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu: Tahi Parulian Sitanggung dan Jansen Sitanggung;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa bukti surat P-1 tentang fotokopi surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 7 Februari 2019 yang menerangkan jual beli rumah objek sengketa dilakukan oleh Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi sebagai pihak pertama (penjual) dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai pihak kedua (pembeli);
- Bahwa bukti surat P-2 tentang fotokopi Surat Kuasa Ahli Waris Selamat Sitanggung yang memberikan kuasa kepada Drs.Gabriel Sitanggung (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi) tanggal 27 Mei 2020. Adapun objek surat kuasa tersebut adalah sebidang tanah di Desa Saitnihuta Toruan Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir yang sudah dilakukan jual beli atas rumah diatasnya;



- Bahwa bukti surat P-3 tentang fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 Mei 2020 yang pada pokoknya berisi pernyataan para ahli waris (anak-anak dan isteri alm, Selamat Sitanggang);
- Bahwa bukti surat P-4 tentang fotokopi Silsilah Op. Pangulu Raja yang pada pokoknya menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan keturunan dari Op Humala Sitanggang;
- Bahwa bukti surat P-5 tentang fotokopi surat pernyataan tertanggal 28 April 2017 yang pada pokoknya pomparan Op.Gompar Laut Sitanggang Upar menyatakan bahwa huta Saitnihuta (baik Ureak dan Toruan) yang berada di Kecamatan Pangururan Kabupaten Toba adalah milik bersama Pomparan Gompar Laut Sitanggang Upar;
- Bahwa Saksi Tahi Parulian Sitanggang pada pokoknya menerangkan bahwa yang membangun rumah objek perkara adalah Marjalinggas atau Hubo Sitanggang dan anak Op.Hubo yang terlebih dahulu menempati rumah tersebut adalah Mangapul Sitanggang (anak Op.Hubo). Dahulunya rumah objek perkara masih terbuat dari papan tetapi sekarang sudah menjadi gedong. Lalu anak Mangapul Sitanggang yang bernama Tigor Humala Sitanggang menjual rumah objek sengketa kepada Gugun Sitanggang. Rumah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Gembira Sagala yakni anak dari perkawinan marga Sagala dengan Berta Sitanggang (saudara Perempuan dari Ayah Gabriel Sitanggang);
- Bahwa Saksi Jansen Sitanggang pada pokoknya mengetahui bahwa di Saitnihuta terdapat rumah bolon yang ditempati oleh Gugun Sitanggang dan di sekitar rumah Bolon itu terdapat kuburan Op.Gugun Sitanggang namun tidak semua (dari tujuh orang) Op.Sitanggang dikuburkan di tempat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-7 dan Saksi-Saksi yaitu: Benget Sitanggang dan Rasman Sitanggang;

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa bukti surat T.I-1 tentang fotokopi KTP Gugun Sitanggang,
- Bahwa bukti surat T.I-2 tentang fotokopi Besluit No. 23 tanggal 11 Juli 1908 pada pokoknya menunjukkan Op. Purba Sitanggang merupakan pembuka kampung Sait ni Huta;
- Bahwa bukti surat T.I-3 tentang fotokopi kutipan Boekoe Radja Bioes Samosir kampung sait ni huta yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 03/2000 tanggal 18 Juli 2000 yang pada pokoknya menunjukkan O.Poerba Sitanggang merupakan raja di Kampoeng Sait ni Hoeta;
- Bahwa bukti surat T.I-4 tentang fotokopi Residentie: Tapanoeli Bewijs Van Erkenning Nomor 9082/10 tanggal 5 Desember 1927,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti surat T.I-5 tentang fotokopi Salinan Putusan No. 28/Pdt.G/2000/PN Trt,
- Bahwa bukti surat T.I-6 tentang fotokopi Surat Perjanjian Jual beli rumah tanggal 7 Februari 2019,
- Bahwa bukti surat T.I-7 tentang fotokopi silsilah atau tarombo Oppung purba tertanggal 10 Oktober 2020 yang dibuat oleh Hongkom Sitanggung, Rosman Sitanggung dan Gugun Sitanggung;
- Bahwa saksi Benget Sitanggung (abang Tergugat II Konvensi) pada pokoknya mengetahui perjanjian jual beli rumah objek sengketa sebagaimana bukti surat TI-6 dan saksi ikut bertanda tangan selaku Saksi. Saksi juga menyatakan yang membangun rumah objek sengketa adalah Mangapul Sitanggung (Bapak Kandung Saksi) pada tahun 2000. Kemudian Saksi dan Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi menjual rumah objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dari Selamat Sitanggung maupun ahli warisnya karena selama ini mereka tidak peduli dengan rumah itu. Saksi Benget Sitanggung juga mengetahui bahwa pemilik tanah dimana rumah objek sengketa dibangun adalah milik Gugun Sitanggung sedangkan pemegang besluit kampung tersebut adalah Op.dari Gugun Sitanggung;
- Bahwa saksi Rasman Sitanggung pada pokoknya mengetahui surat bertanda T I-6 yakni surat perjanjian jual beli rumah antara Gugun Sitanggung dan Tigor Sitanggung dan saksi Rasman Sitanggung menjadi saksi untuk menandatangani perjanjian jual beli rumah tersebut di kantor kepala Desa Saitnihuta dan pada saat itu Tigor Sitanggung dan Benget Sitanggung ada di kantor kepala Desa Saitnihuta. Sepengetahuan Saksi pemilik rumah tersebut adalah oppung Hubo, Ama Marjalinggas Sitanggung, Saksi mengenalnya dan anaknya yang paling kecil bernama Mangapul Sitanggung;

Menimbang, bahwa surat sebagai alat bukti di persidangan haruslah diberi meterai cukup dan dapat ditunjukkan / diperlihatkan aslinya di persidangan, namun terhadap bukti surat yang tidak ada aslinya sepanjang memiliki relevansi dan bersesuaian dengan alat bukti lain maka bukti surat tersebut dapat digunakan untuk mendukung pembuktian dimana kekuatan pembuktiannya tergantung kepada penilaian Hakim. Akibatnya bukti surat tanpa asli dan tanpa didukung alat bukti lain haruslah dikesampingkan serta terhadap bukti surat yang hanya berupa surat pernyataan dan si pembuat pernyataan tidak pernah memberikan keterangan pada persidangan menurut Majelis bukti surat tersebut tidak mengikat dan harus dikesampingkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3428K/PDT/1985 yang kaidah hukumnya "*Surat Bukti yang hanya merupakan Suatu Pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka pengadilan*";

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg



Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim berpendapat:

- Bahwa bukti surat bertanda P-1 memuat isi yang sama dengan bukti surat bertanda T.I-6 serta dikuatkan dengan keterangan para saksi sehingga adanya perjanjian jual beli objek sengketa oleh Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I konvensi merupakan fakta yang tidak terbantahkan;
- Bahwa bukti surat bertanda P-2 dan P-3 tidaklah merupakan bukti kepemilikan objek sengketa, maka bukti P-2 dan P-3 dikesampingkan;
- Bahwa bukti surat bertanda P-4 dan bukti surat bertanda T.I-7 masing-masing berupa tarombo (silsilah keturunan) yang bukan dibuat ataupun diketahui oleh pejabat yang berwenang, namun karena para pihak tidak membantah isi tarombo tersebut, maka sepanjang tarombo akan dipertimbangkan kebenarannya sepanjang didukung dengan bukti lainnya;
- Bahwa bukti surat bertanda P-5 berupa surat pernyataan sepihak tanpa didukung dengan keterangan si pembuat pernyataan di persidangan, maka bukti P-5 dikesampingkan;
- Bahwa bukti surat bertanda T.I-1 tidak tidaklah merupakan bukti kepemilikan objek sengketa, maka bukti T.I-1 dikesampingkan;
- Bahwa bukti surat bertanda T.I-2, T.I-3, T.I-4 dan T.I-5 telah membuktikan bahwa tanah objek perkara adalah milik ahli waris Op.Purba Sitanggung dimana Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi merupakan salah satu dari ahli waris Op.Purba Sitanggung. Adapun terhadap bukti surat T.I-5 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam Replik mengajukan bantahan berupa "*putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor: 28/Pdt.G/2000/PN.Trt tanggal 11 April 2001 tersebut tidak jelas lokasi tanah perkara (ic dalam hal ini bukan merupakan lokasi tanah objek perkara a quo)*". Setelah Majelis Hakim mencermati bukti bertanda T.I-5 tersebut Majelis Hakim menemukan bantahan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan karena objek yang disengketakan telah disebutkan dengan jelas. Oleh karenanya bukti kepemilikan ahli waris Op.Purba Sitanggung atas tanah sengketa tidak terbantahkan. Hal mana sekaligus membuktikan bahwa objek rumah sengketa telah dibangun oleh Mangapul Sitanggung secara tanpa hak diatas tanah milik orang lain;
- Bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan para pihak dan memiliki relevansi dengan pembuktian perkara, akan dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 28/Pdt.G/2000/PN Trt pada pokoknya menyatakan bahwa tanah pertapakan berukuran kira-kira 6x9 meter terletak di Desa Saitnihuta, Kecamatan Pangururan, Kabupaten Toba adalah milik ahli waris Op.Purba Sitanggung. Kemudian tindakan Mangapul Sitanggung mendirikan rumah (memperbaiki rumah yang sebelumnya telah



ada) dipandang bertentangan dengan hukum karena Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi (Gugun Sitanggang dan abang-abangnya) pada awalnya memberikan izin kepada Mangapul Sitanggang untuk mendirikan rumah asalkan terbuat dari papan atau kayu, sebaliknya Mangapul Sitanggang malah membangun dengan beton. Majelis Hakim dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2000/PN Trt berpendapat bahwa sekalipun rumah beton itu dibangun secara bertentangan dengan izin yang diberikan, namun keberadaan rumah itu tetap harus dipertahankan dengan alasan bahwa Mangapul Sitanggang dengan Gugun Sitanggang masih memiliki hubungan kekeluargaan yang sangat dekat, lagipula Mangapul Sitanggang membangun ulang rumah tersebut karena kondisi rumah kayu yang sebelumnya telah rusak parah sehingga tidak layak untuk dihuni lagi;

Menimbang, bahwa tanah dan rumah yang disengketakan dalam putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 28/Pdt.G/2000/PN Trt adalah objek yang sama dengan objek sengketa perkara *a quo* tetapi Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi keberatan atas perbuatan jual beli rumah yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi (anak kandung Mangapul Sitanggang);

Menimbang, bahwa selanjutnya, bukti surat bertanda T.I-2, T.I-3, T.I-4 dan T.I-5 telah membuktikan bahwa tanah objek perkara adalah milik ahli waris Op.Purba Sitanggang dimana Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi merupakan salah satu dari ahli waris Op.Purba Sitanggang. Dengan demikian dalil posita Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengenai tanah objek sengketa adalah milik ahli waris Op.Hubo Sitanggang adalah tidak berdasar;

Menimbang, bahwa selanjutnya rumah objek sengketa yang berdiri diatas tanah sengketa – ketika Op.Hubo Sitanggang masih hidup – awalnya terbuat dari kayu / papan. Lalu pada tahun 2000 Mangapul Sitanggang (anak bungsu Op.Hubo Sitanggang) membangun rumah kayu tersebut menjadi rumah Gedung (beton / permanen) dimana Tergugat I Konvensi / Penggugat rekonvensi merasa keberatan (vide bukti surat T.I-5);

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim terlepas dari siapa pemilik fisik rumah objek sengketa, pendirian bangunan rumah diatas sebidang tanah secara tanpa hak / menyalahi hak yang diberikan adalah tidak dibenarkan oleh hukum. Oleh karena itu menjadi tidak relevan untuk mempertahankan keberadaan rumah objek sengketa tanpa adanya restu dari si pemilik tanah;

Menimbang, bahwa anak kandung Mangapul Sitanggang yang bernama Saksi Benget Sitanggang (abang Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi) yang merupakan salah satu ahli waris Op.Hubo Sitanggang mengakui bahwa tanah sengketa merupakan milik ahli waris Op. Purba Sitanggang sehingga Op.Hubo Sitanggang memang tidak berhak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perjanjian jual beli rumah objek sengketa – sebagaimana dalam bukti P-1 dan T.I-6 – antara Tergugat II Konvensi /



Turut Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli rumah sengketa antara Tergugat II Konvensi / Turut Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yakni perjanjian jual beli tanah antara para pihak yang cakap hukum dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dalam kesimpulannya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan bahwa Saksi Tahi Parulian Sitanggung menerangkan Huta Saitnihuta tidak boleh diperjualbelikan dan keterangan itu sejalan dengan bukti surat P-5 (surat pernyataan pomparan Op.Gompar Laut Upar Sitanggung / si Pitu Ama). Menurut Majelis Hakim bukti surat bertanda P-5 Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak didukung dengan keterangan si pembuat pernyataan di persidangan serta tidak pula didukung dengan bukti lainnya. Kemudian setelah diteliti bukti surat P-5 tersebut pada pokoknya tidak ada menyebutkan larangan jual beli atas rumah objek sengketa yang notabene berada di Huta Sait Nihuta. Lagipula baik Op. Purba Sitanggung maupun Op. Hubo Sitanggung masih memiliki hubungan kekerabatan, sehingga para pihak yang berperkara juga masih memiliki kekerabatan yang dekat (masih memiliki hubungan keluarga) maka sekalipun jual beli dilakukan namun rumah objek sengketa tersebut tidak beralih kepemilikannya kepada orang di luar pomporan tersebut (harta tidak keluar dari lingkup kekeluargaan si pemilik huta);

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi bersama Saksi Benget Sitanggung hendak menjual rumah objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi tanpa memberitahu kepada ahli waris Op.Hubo lainnya termasuk Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi karena memang yang selama ini membangun dan mengurus rumah tersebut adalah Mangapul Sitanggung sejak tahun 2000. Hal mana sejalan dengan dalil gugatan Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi bahwa jual beli rumah sengketa (*Vide* bukti surat bertanda P-1 dan T.I-6) disebutnya sebagai ganti rugi atas rumah objek sengketa yang sudah terlanjur berdiri dengan harapan agar Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris Op. Purba Sitanggung dapat menguasai tanah hak milik ahli waris Op.Purba Sitanggung itu. Dengan demikian Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi sudah mengetahui benar riwayat tanah perkara maupun rumah yang berdiri di atasnya (objek perkara) sehingga dirinya selaku pembeli rumah objek sengketa bukanlah pembeli yang beritikad buruk (*vide* putusan Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/1989) namun sebaliknya harus dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik kendati dilakukan oleh penjual yang tidak berhak (*vide* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012). Oleh karenanya sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251/K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaidah hukumnya berbunyi "*pembeli yang telah bertindak*



dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah”;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atas perjanjian jual beli rumah objek sengketa seharusnya dapat diselesaikan oleh para ahli waris Op. Hubo Sitanggung melalui gugatan waris dimana keberatan tersebut tidak menjadikan perjanjian jual beli rumah objek sengketa, tidak sah ataupun batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan pokok gugatannya sehingga Majelis Hakim memandang tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan tuntutan selain dan selebihnya. Oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas maka terhadap eksepsi mengenai gugatan kurang pihak dengan tidak ditariknya orang-orang berikut sebagai pihak dalam perkara:

- Kepala Desa Saitnihuta dan Benget Sitanggung (selaku saksi dalam perjanjian jual beli objek sengketa)
- Orang yang sekarang menempati rumah objek sengketa (yang pada persidangan diketahui bernama Gembira Sagala),

Menurut Majelis Hakim, eksepsi gugatan kurang pihak tersebut harus dinyatakan ditolak sebab tidak ada hak-hak dari Kepala Desa Saitnihuta, Benget Sitanggung dan Gembira Sagala yang terlanggar dengan adanya perkara ini serta tidak pula dapat menegasikan hak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atas tanah dan rumah objek sengketa;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan gugatan Rekonvensi, Majelis Hakim menyitir kembali segala pertimbangan dalam Konvensi yang sangat terkait dengan gugatan Rekonvensi untuk dijadikan pula pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini sehingga Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan petitum demi petitum gugatan Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum butir kesatu “mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya” baru dapat dipertimbangkan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konvensi bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dimana Turut Tergugat Rekonvensi bertindak selaku Penjual dan Penggugat Rekonvensi selaku



Pembeli, oleh karena itu petitum butir kedua dan ketiga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dinilai apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi melawan hukum atau tidak, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, kriteria perbuatan melawan hukum dapat bersumber dari:

- Undang-Undang yaitu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain;
- Bersumber dari undang-undang tidak tertulis yaitu melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan rasa kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga atau terhadap harta benda orang lain (Varia Peradilan No.321 Agustus 2012, hal 158);

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum sebelumnya diperoleh fakta hukum bahwa tanah perkara adalah tanah milik ahli waris Op Purba Sitanggang dan salah satu ahli warisnya adalah Penggugat Rekonvensi, sedangkan rumah objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi yang dibeli dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa di persidangan diperoleh fakta bahwa rumah objek sengketa dikuasai secara fisik oleh Gembira Sagala. Gembira Sagala sebagaimana diterangkan Saksi Tahi Parulian Sitanggang, masih merupakan kerabat dekat Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yakni anak dari Berta Sitanggang (yakni saudara perempuan dari Ayah Gabriel Sitanggang) yang menikah dengan marga Sagala. Fakta tersebut sejalan dengan dalil gugatan rekonvensi yang menyatakan bahwa penguasaan rumah objek sengketa oleh Gembira Sagala adalah sepengetahuan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sehingga – dengan mengajukan gugatan ke persidangan dan penguasaan Gembira Sagala atas rumah sengketa – turut menjadi penghambat bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk menguasai tanah dan rumah objek sengketa. Perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melanggar hak subyektif orang yang berhak atas tanah dan rumah sengketa (vide perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara), oleh karenanya petitum butir keempat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa merupakan milik ahli waris Op. Purba Sitanggang (salah satunya adalah Penggugat Rekonvensi) dan tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat Rekonvensi maka sudah seharusnya Penggugat Rekonvensi dapat menguasai tanah dan rumah objek sengketa tanpa halangan dan apabila oleh karena itu maka dapat digunakan bantuan pengamanan alat keamanan negara seperti Kepolisian Republik Indonesia dan / atau Penegak Hukum lainnya sepanjang hal tersebut tidak bertentangan dengan peraturan



perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu maka petitum butir kelima beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi yang meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi (*Uitvoerbaar bij vooraad*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 191 ayat (1) Rbg jo SEMA No 3 tahun 2000 jo SEMA No. 4 tahun 2001 dan dalam perkara *aquo* Penggugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat-syarat yang dimaksud untuk suatu putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) maka petitum keenam haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan ongkos biaya perkara akan dipertimbangkan dalam bagian Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu dari petitum gugatan rekonvensi ditolak maka gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan sebagian sehingga petitum butir kesatu juga harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ditolak sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah maka menurut ketentuan Pasal 192 RBg harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan dalam amar Putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KHPerdara, Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Memerintahkan Tergugat Rekonvensi dan atau pihak lain yang menguasai dan menempati rumah yang terletak di Sait Ni Huta Toruan Desa Sait Ni Huta Kecamatan Pangururan, Kabupaten Samosir, sebagaimana yang dimaksud di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 7 Februari 2019, untuk menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong serta tanpa beban apapun dan apabila diperlukan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggunakan bantuan dan pengamanan dari alat keamanan negara seperti Kepolisian Republik Indonesia dan/atau penegak hukum lainnya;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.042.000,00 (empat juta empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada hari Rabu, tanggal 17 Februari 2021, oleh kami, Hans Prayugotama, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arief Wibowo, S.H., M.H. dan Arija Br Ginting, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balige Nomor 56/Pdt.G/2020/PN Blg tanggal 1 Juli 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dirman H. Sinaga, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arief Wibowo, S.H., M.H.

Hans Prayugotama, S.H.

Arija Br. Ginting, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Dirman H. Sinaga, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
emberkasan / ATK	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp1.392.000,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp2.500.000,00;
emeriksaan setempat	:	
Jumlah	:	<u>Rp4.042.000,00;</u>

(empat juta empat puluh dua ribu rupiah)