



**P U T U S A N**

Nomor 411/Pdt/2017/PT MDN

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Hotler Pangaribuan**, Lk, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan TB Simatupang Nomor 118 Kelurahan Kahean Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOHANNES JUNTAR LUMBANGAOL, SH dan rekan, Advokat, beralamat di Gedung Siantar Bisnis Center Blok A-4 Jalan Sutomo Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2017, semula sebagai Tergugat II sekarang Pemanding ;

**L A W A N**

1. **Runna Br Malau**, Pr, Umur ± 55 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Tusam Blk kelurahan Kahean Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar, Semula sebagai **Penggugat I** Sekarang **Terbanding I** ;
2. **Halomoan Simatupang**, Lk, Umur ± 52 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Dusun IV Padang Mahondang Pulo Rakyat Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, yang bertindak Mewakili kepentingan isterinya yaitu Alm. Dorlan Malau, Semula sebagai **Penggugat II** sekarang **Terbanding II** ;
3. **Sellina Malau**, Pr, Umur ± 45 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Musyawarah Kiri No.95 Kelurahan Sukadame Kecamatan Siantar Utara Kota Pematangsiantar, sebagai Penggugat III, Yang merupakan keturunan dan waris dari orang tuanya Alm. Wilson Malau dan Isterinya Alm. Estaria Simbolon Dan untuk penyebutan ketiganya (selain penyebutan peran masing-masing sebagai Penggugat I dan Penggugat II, Penggugat III ) adalah disebut sebagai Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada

Halaman 1 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUHUT SITINJAK, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Ade Irma Suryani No. 87 Pematangsiantar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2016 , Semula sebagai **Penggugat III** sekarang **Terbanding III** ;

4. **Asi Malau**, Lk, Umur ± 43 Tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat *Perum Bakti Permai Sigunggung* Jalan Permai No. 8 No. 125 RT 04/RW 10 Kelurahan Labu Baru Barat Kecamatan Payung Sekaki *Pekan Baru* Kode Pos 28291 Semula sebagai **Tergugat I** sekarang **Turut Terbanding I** ;
5. **Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir Cq Bupati Samosir Cq Camat Pangururan** Beralamat Jalan Putri Lopian Desa Pardomuan Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir, Semula sebagai **Tergugat III** sekarang **Turut Terbanding II** ;
6. **Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir Cq Bupati Samosir Cq Pemerintah Kecamatan Cq Kepala Desa Hutnamora** beralamat di Sisakkil Hutnamora Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir, Semula sebagai **Tergugat IV** sekarang **Turut Terbanding III** ;
7. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR KOTA PEMATANGSIANTAR Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEMATANGSIANTAR**, yang beralamat kantor di Jalan Dahlia No. 8 Pematangsiantar, Pos 21113 Semula sebagai Tergugat V sekarang Turut Terbanding V;  
Dan untuk penyebutan lainnya (selain penyebutan peran masing-masing sebagai **Tergugat I, III, IV, V**) adalah disebut sebagai Para Tergugat Sekarang **Para Turut Terbanding**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

1. Penetapan An. Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 30 Nopember 2017 Nomor 411/Pdt/2017/PTMDN, Tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

Halaman 2 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn



2. Berkas Perkara tanggal 14 Juni 2017 dengan Register Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms dari Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor : W2.U12/2413/PDT.04.10/XI/2017, Putusan tanggal 14 Juni 2017;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan Tertanggal 14 Juli 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada Tanggal 14 Juni 2017 dalam Register Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**I. TENTANG FUNDAMENTUM PETENDI GUGATAN**

Adapun alasan-alasan diajukannya gugatan sebagai berikut :

**A. TENTANG KEDUDUKAN PARA PIHAK**

1. Bahwa Alm. Wilson Malau dengan Isteri Estaria Simbolon adalah merupakan orang tua Penggugat dan Tergugat I , sewaktu hidupnya meninggal kan harta berupa tanah dan bangunan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris *Belum Terbagi* (boedel bersama) sesuai dengan surat keterangan dan waris No. 145/697/KSG-VI/2016; berdasarkan hal tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan Penggugat adalah anak yang sah dan waris yang sah dari Alm. Wilson Malau dan ibunya Estaria Simbolon* ;
2. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang melakukan pembelian rumah milik orang tua penggugat secara diam-diam dari Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV merupakan pihak Pemerintah Kecamatan Pangururan dan Desa yang telah mengeluarkan surat Nomor 14/SKAW/HN/VIII/2014 tanggal 03 Februari 2014 yang terbitkan Tergugat IV dan dikuatkan oleh Tergugat III dengan Nomor 083/SKAW/PGRN/2014 tanggal 25 Agustus 2014 menyatakan Tergugat I sebagai anak satu-satunya dari Alm. Wilson Malau sebagai alas hak penerbitan sertifikat Hak Milik No. 823//Sigulang-gulang;
4. Bahwa Tergugat V merupakan pihak yang menerbitkan sertifikat sendiri atas nama Tergugat I sedangkan diketahui masih ada waris lain dari Alm.Wilson Malau dengan isteri Estaria Simbolon dan akan melakukan pembalikan nama dari Tergugat I kepada Tergugat II yang keseluruhan proses



penerbitan sertifikat adalah diketahui tidak sah yang berakibat jual beli tidak sah ;

Dari uraian tersebut diatas kedudukan para pihak jelas memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum sebagai para pihak yang memiliki kepentingan dalam sengketa yang diajukan Penggugat.

## **B. TENTANG OBYEK SENGKETA**

1. Bahwa Orang Tua Penggugat sejak hidupnya sampai meninggal dunia belum pernah membagi harta berupa tanah dan bangunan diatasnya yaitu rumah tinggal semi permanent kepada anak-anaknya yaitu Penggugat dan Tergugat I;
2. Bahwa Orang tua Penggugat bernama Alm. Wilson Malau dengan Isteri Estaria Simbolon memiliki sebidang tanah dan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris *Belum Terbagi* (boedel bersama) dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :
  - oSebelah Utara : Jalan Bah Biak
  - oSebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
  - oSebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
  - oSebelah Timur : Alm.K.Purba/Br Sumbayak
3. Bahwa adapun obyek sengketa adalah waris yang belum terbagi yang sekarang telah *diterbitkan sertifikat oleh Tergugat V* dengan Hak Milik No. 823/Sigulang-gulang An. Tergugat I dan dibeli oleh Tergugat II;  
Dari uraian tersebut diatas obyek sengketa merupakan adalah Boedel bersama (harta bersama) orang tua Penggugat dan telah diperjual belikan secara diam-diam kepada Tergugat II ;

## **C. TENTANG PERSELISIHAN HUKUM**

1. Bahwa Penggugat adalah anak dari Alm. Wilson Malau dengan Isteri Estaria Simbolon yang memiliki sebidang tanah berikut bangunan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris *Belum Terbagi* (boedel bersama) dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
  - Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir

Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br Sumbayak

Sesuai dengan Surat Keterangan Dan Waris Nomor 145/697/KS6-VI/2016 Tertanggal 7 Juni 2016 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Sigulang Gulang Kecamatan Siantar Utara ;

berdasarkan hal tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat Surat Keterangan Dan Waris Nomor 145/697/KSG-VI/2016 Tertanggal 7 Juni 2016 yang ditandatangani Kepala Kelurahan Sigulang Gulang Kecamatan Siantar Utara ;*

2. Bahwa Orang Tua Penggugat sejak hidupnya sampai meninggal dunia belum pernah membagi harta rumah tinggal yang disebut diatas kepada anak-anaknya yaitu Penggugat dan Tergugat I;
3. Bahwa karena Tergugat II dengan kesadaran melakukan pembelian tanah berikut bangunan milik orang tua Penggugat yang merupakan *boedel belum terbagi* maka konsekwensi dari Perbuatan Tergugat II untuk membeli telah disadari Tergugat II akan menimbulkan keuntungan bagi Tergugat II dan kerugian bagi Penggugat ;
4. Bahwa Penggugat I merupakan kakak tertua yang dahulu telah mengurus dan merawat tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa adapun kemudian dikuasai Tergugat I karena telah berumah tangga dan menginginkan keluarga yang berdikari;
5. Bahwa Tergugat I merupakan adik laki-laki paling kecil dan telah *mengalihkan/menerbitkan sertifikat ke atas namanya sendiri* tanah dan bangunan rumah milik orang tua Alm.Wilson malau dengan cara membuat surat keterangan sebagai anak satu-satunya yang ditandatangani oleh Tergugat IV dan dikuatkan Tergugat III ;
6. Bahwa Tergugat I telah berulang kali mencoba untuk melakukan penjualan rumah milik orang tua Penggugat namun masyarakat mengetahui bahwa harta milik tersebut adalah waris yang belum terbagi (boedel) sehingga calon pembeli mengurungkan niatnya untuk melakukan pembelian rumah milik orang tua Penggugat ;
7. Bahwa terakhir sekali sekitar bulan April 2016 , Penggugat mendengar ada penjualan rumah orang tua Penggugat, Penggugat telah berusaha menemui seluruh pihak yang mau bermaksud membeli , dan terakhir Tergugat II sebagai pihak yang membeli dan Penggugat sedaya upaya *telah* mencegah

Halaman 5 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn

#### 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)



atau melarang Tergugat II untuk membeli rumah yang menjadi harta bersama (boedel) dan belum terbagi ;

Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Transaksi dengan *mengabaikan himbauan Penggugat* dan dilaksanakan tanpa sepengetahuan seluruh waris Alm. Wilson Malau dengan Isteri Estaria Simbolon ;

8. Bahwa Penggugat sangat-sangat keheranan dan kesal sekali mengetahui Tergugat II mau membeli sedangkan dahulunya surat ada ditangan orang tua Penggugat dan atas nama orang tua Penggugat, dan Tergugat II jelas mengetahui perihal tanah waris Penggugat karena mengenal keluarga Penggugat apalagi Penggugat I sebagai tukang dappol (tukang urut) sering mengurus anak Tergugat II dan Penggugat pertanyakan kepada Tergugat II mengapa dibeli rumah waris orang tuanya ,Tergugat II beralasan karena *sertifikat atas nama Tergugat I*;
9. Bahwa Tergugat II tahu pasti rumah yang dibeli waris orang tua Penggugat sebagai Pembeli seharusnya melakukan klarifikasi keseluruhan keluarga Tergugat I atau setidaknya cek kelokasi dan atau menanyakan kepada batas-batas tanah apakah rumah yang menjadi obyek sengketa kepunyaan Tergugat I karena jelas Penggugat pernah membuat tanda-tanda larangan ;
10. Bahwa atas penerbitan sertifikat Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat IV bertanggal 19 April 2016 yang ditandatangani Penggugat I dan Penggugat III (Bukti Penggugat /BP-1);
11. Bahwa Penggugat mengucapkan terimakasih karena Tergugat V memberikan respon dan menanggapi surat Penggugat dan telah memberikan tembusan *Surat Jawaban* bertanggal 21 April 2016 yang pada intinya bahwa sewaktu diajukan permohonan hak Tergugat I melampirkan *Surat Keterangan Waris* tanggal 03 Februari 2014 dan ditandatangani Tergugat IV dengan nomor : 14/SKAW/HN/VIII/2014 dan dikuatkan Tergugat III dengan Nomor 083/SKAW/PGRN/2014 tanggal 25 Agustus 2014 yang menyebutkan Tergugat I merupakan anak satu-satunya , dan foto copi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun 2014 NOP :12.73.040.006.006-0044.0 tanggal 03 Februari 2014 masih atas nama Penggugat I dan sekarang telah diganti Tergugat I (BP-2)
12. Bahwa cara Tergugat I untuk mengalihkan surat-surat keatas namanya sendiri adalah dengan cara *Tergugat I juga telah memberikan keterangan tidak benar* (manipulasi data keluarga) sehingga dapat mengurus sertifikat atas nama Tergugat I sendiri, peranan yang dilakukan Tergugat I atas



dasar Pengakuan Tergugat I dengan menyatakan Alm Wilson Malau dan Alm Estaria Simbolon *hanya melahirkan 1 (satu) orang anak yaitu ASI MALAU (Tergugat I)* dalam surat tersebut disaksikan dan dibenarkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;

13. Bahwa Tergugat I juga pernah mengirimkan surat putus hubungan keluarga kepada Penggugat, kesemuanya ini patut penggugat duga Tergugat I ingin menguasai tanah milik orang tua penggugat secara tidak sah;
14. Bahwa akibat penerbitan surat yang disaksikan dan dibenarkan oleh Tergugat III dan Tergugat IV maka Tergugat V menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I dengan mengabaikan ahli waris lainnya yaitu Penggugat ;
15. Bahwa Penggugat sangat-sangat keberatan dengan peranan Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak teliti, tidak cermat dalam penandatanganan surat surat sehingga telah *Menghilangkan Identitas Keluarga* (mengelapkan asal-usul keluarga) Alm. Wilson Malau begitupula terhadap Tergugat V yang menerbitkan sertifikat baru (pertama) dengan tidak mengidentifikasi secara baik terhadap aparatur setempat setidaknya batas batas tanah dengan demikian rangkaian perbuatan Tergugat-Tergugat **telah berhasil menerbitkan sertifikat** yang sebenarnya adalah penerbitan dengan cara melawan hukum;
16. Bahwa Penggugat baru menyadari setelah mengetahui Perbuatan Tergugat I adalah bertentangan dengan hukum karena menerbitkan sertifikat tanpa alas hak yang sah dan demikian pula Tergugat II yang menerima obyek jual beli yang diketahuinya adalah harta waris yang belum terbagi (boedel), pada obyek perkara yang menjadi harta bersama (boedel) yang belum dibagi Alm. Wilson Malau orang tua Penggugat ;
17. Bahwa Penggugat sangat menyesalkan perbuatan Tergugat II yang melakukan pembelian tanpa klarifikasi kepada Penggugat yang diketahuinya adalah Waris Alm. Wilson Malau, tidak cek lokasi, atau menanyakan batas-batas tanah dan Tergugat II ternyata tidak menghiraukan dan tetap melakukan transaksi jual beli yang Penggugat menduga Tergugat II berkwalitas sebagai *Pembeli tidak beritikad baik* dan selanjutnya Penggugat mengajukan keberatan kepada Tergugat V karena akan ada peralihan sertifikat kepada Tergugat II dari Tergugat I ;
18. Bahwa selanjutnya Penggugat selalu mengingatkan sampai pada pelunasan pembayaran dari Tergugat II kepada Tergugat I untuk membatalkan atau setidaknya Penggugat mengganti uang kerugian Tergugat II tetapi tetap



tidak dihiraukan dan Tergugat I sampai pada saat gugatan ini diajukan tidak dapat lagi dihubungi secara pasti ;

19. Bahwa atas jual beli secara diam-diam yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka patut Penggugat sangat-sangat kecewa atas sikap dan cara-cara yang telah dilakukan sehingga transaksi jual beli dilaksanakan Tergugat I dan Tergugat II akibat penerbitan sertifikat secara tidak sah ;

#### D. TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI

1. Bahwa hukum perjanjian Jual Beli adalah menganut asas konsensualisme, hal ini sebagaimana kita lihat dalam syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUH Perdata) disebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan.
- 2) Kecakapan untuk mereka yang membuat suatu perjanjian, **Kecakapan** yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.
- 3) Suatu hal tertentu, hal ini maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu obyek tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal yaitu isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban

2. Bahwa tentang unsur sepakat, Penggugat **tidak pernah menyepakati** penjualan rumah milik orang tua Penggugat yang menjadi obyek sengketa ;  
*Bahwa tentang unsur suatu hal yang tertentu, jelas obyek sengketa adalah milik orang tua Penggugat dan merupakan hal yang jelas waris yang belum terbagi (boedel);*

*Bahwa tentang unsur suatu sebab yang halal tidak bertentangan dengan uu, kesusilaan, ketertiban, Tergugat dalam proses penerbitan sertifikat telah menerbitkan melalui proses yang bertentangan dengan UU, Ketertiban.*

Bahwa dari uraian tersebut diatas maka perjanjian jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II telah melanggar unsur-unsur dari sahnya suatu perjanjian pada syarat subyektif dan syarat obyektif sehingga perjanjian yang dilakukan Tergugat II dengan Tergugat I *haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan mengikat* berdasarkan hal



tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan jual beli yang telah dilakukan secara diam-diam oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah batal dan dinyatakan tidak sah* ;

3. Bahwa akibat dari transaksi jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II terhadap harta bersama (boedel) milik Alm. Wilson Malau dan Isterinya Estaria Simbolon telah membawa kerugian kepada Penggugat dan leluhur Penggugat karena rumah yang menjadi obyek perkara adalah boedel yang belum terbagi artinya tindakan-tindakan hukum yang menyangkut obyek sengketa harus sepengetahuan dan seizin Penggugat ;
4. Bahwa Penggugat sangat-sangat keberatan atas tindakan Tergugat II yang telah mengontrakkan kepada lain orang sehingga Penggugat menduga tindakan Tergugat II akan merubah, mengalihkan, menambah bangunan obyek sengketa yang merupakan milik Orang Tua Penggugat merupakan boedel bersama akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain terlebih penggugat;
5. Bahwa akibat jual beli secara diam-diam patut Penggugat memohon melalui Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar diletakkan sita guna mengamankan rumah milik orang tua Penggugat yang merupakan harta bersama belum terbagi berdasarkan hal tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan sah secara hukum bahwa sita jaminan yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga*;
6. Bahwa Penggugat sangat-sangat sedih karena rumah orang tua Penggugat di perjual belikan secara sepihak, menurut adat batak rumah warisan orang tua itu sangat pantang dan tabu untuk dijual , walaupun mau menurut adat orang batak atau kebiasaan yang terus menerus diikuti pada lingkungan Penggugat harus dijual kepada keluarga terdekat kakak beradik terlebih dahulu yang mampu karena masih ada bagiannya masing-masing sehingga harta orang tua merupakan boedel bersama tidak hilang begitu saja ;
7. Bahwa transaksi jual beli tidak sesuai dengan harga pasaran, dimana transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II terhadap obyek sengketa yang diketahui dimasyarakat , pengakuan lisan Tergugat I sebesar ± Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sedangkan harga pasaran obyek sengketa adalah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;



8. Bahwa Penggugat juga telah berniat baik untuk memusyawarahkan kepada Tergugat II agar *Jual Beli* dibatalkan namun Tergugat II tidak berkenan seakan Penggugat bukan merupakan pemilik tanah dan rumah orang tua Penggugat sebagai *boedel yang belum terbagi* dan seandainya Penggugat frontal kepada Tergugat II seakan-akan agar Penggugat dinyatakan telah berbuat sewenang-wenang dan melanggar hukum, maka patut Penggugat mohonkan melalui Persidangan ini kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat V tidak melakukan balik nama kepada Tergugat II sampai ada putusan hukum untuk itu;

### TENTANG SURAT KETERANGAN ANAK TUNGGAL

9. Bahwa Penggugat telah dirugikan oleh tindakan Tergugat III dengan menandatangani surat yang isinya menerangkan **TERGUGAT I ANAK SATU-SATUNYA** dengan Nomor 14/SKAW/HN/VIII/2014 tanggal 03 Februari 2014 yang dikuatkan oleh Tergugat IV surat camat pangurusan dengan Nomor 083/SKAW/PGRN/2014 tanggal 25 Agustus 2014 karena telah menghilangkan identitas Waris Penggugat, surat demikian haruslah dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan.

Bahwa adapun alasan dinyatakan tidak sah karena surat yang diterbitkan Tergugat III dan dikuatkan Tergugat IV *Telah Dipergunakan* menjadi dasar Tergugat V untuk menerbitkan sertifikat secara tidak sah pada wilayah kota pematangsiantar oleh Tergugat I dan penggunaannya telah berhasil untuk melahirkan hak yaitu Pemilikan secara tidak sah sertifikat hak milik No. 823/Sigulang-gulang an.Tergugat I;

Berdasarkan hal tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan Penerbitan Surat Nomor 14/SKAW/HN/VIII/2014 tanggal 03 Februari 2014 oleh Tergugat IV dan dikuatkan oleh Tergugat III dengan Nomor 083/SKAW/PGRN/2014 tanggal 25 Agustus 2014 adalah tidak sah dan cacat hukum*;

10. Bahwa akibat proses penerbitan alas hak yang tidak sah hingga menjadi sertifikat beralaskan surat keterangan yang tidak benar maka patut pula sertifikat dinyatakan cacat formil dan tidak sah termasuk perbuatan-perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, diatas tanah dan bangunan milik Orang Tua Penggugat tanpa seizin dan persetujuan Penggugat berdasarkan hal tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk *Menyatakan penerbitan sertifikat No.*



823/Sigulang-gulang atas nama Asi Malau melalui alas hak yang tidak sah atas nama Tergugat I berupa tanah dan berikut bangunan Rumah Tinggal Semi Permanent yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris Belum Terbagi (boedel bersama) dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
- Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
- Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
- Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br Sumbayak

Adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat ;

11. Bahwa dengan demikian ikatan jual beli yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II juga dilahirkan dari Perbuatan Melawan hukum berupa pemilikan secara tidak sah harta bersama (boedel) Alm.Wilson Malau Orang Tua Penggugat ;
12. Bahwa Perbuatan Tergugat-Tergugat patut untuk dicegah seandainya Tergugat akan, sedang atau telah melakukan transaksi jual beli secara diam-diam tanpa Persetujuan Hak dari Penggugat kepada lain orang, pihak ketiga sehingga Perbuatan Tergugat-Tergugat patut dinyatakan tidak sah, berdasarkan hal tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk Menyatakan jual beli yang telah dilakukan secara diam-diam oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah batal dan dinyatakan tidak sah ;

#### **TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

13. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu ,mengganti kerugian tersebut."
14. Bahwa dari rentetan Perbuatan Tergugat III, Tergugat IV yang telah menerbitkan surat keterangan tidak benar menunjukkan adanya suatu perbuatan yang berlanjut dan mengandung unsur kesalahan dan atau kelalaian dalam penerbitannya yang seharusnya waris tidak hanya 1 (satu) orang dan perbuatan Tergugat I menerbitkan hak pemilikan sendiri ,Tergugat II yang melakukan jual beli rumah milik orang tua Penggugat secara diam-diam yang keseluruhan tindakan tergugat-tergugat



*menimbulkan kerugian* bagi Penggugat terhadap harta orang tuanya yang belum terbagi;

15. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I, Tergugat II memiliki hubungan kausal yang berhubungan erat dengan perbuatan melawan hukum mulai dari :

- *Penerbitan alas hak berdasarkan keterangan tidak benar sebagai satu-satunya anak Alm. Wilson Malau oleh Tergugat III dan IV;*
- *Penerbitan pemilikan yang tidak sah oleh Tergugat V; dan*
- *Jual beli secara tidak sah oleh Tergugat II,*

perbuatan mana telah menimbulkan *kerugian bagi Penggugat* maka berdasarkan rentetan perbuatan tersebut mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk : *Menyatakan Perbuatan Tergugat-Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum ;*

16. Bahwa Pasal 1366 KUH Perdata Indonesia berbunyi “ Setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya” ;

17. Bahwa akibat kelalaian dan kurang hati-hatian Tergugat-tergugat telah merugikan Penggugat patut dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim kepada Tergugat-tergugat untuk dikenakan memberikan ganti kerugian yang patut untuk mengurus surat-surat, transport, makan minum dalam pengurusan, yang dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

18. Bahwa penderitaan mental akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV sebagaimana tersebut diatas , telah banyak memberikan rasa malu, tekanan batin/stres yang luar biasa kepada Penggugat sebagai waris dari Alm. Wilson Malau pemilik yang sah dan *tidak dapat menguasai hak milik* secara bebas dengan nyaman dan tenteram dan menjadi bahan pengunjingan dan akibatnya merasa sangat dipermalukan, oleh karena itu Penggugat mengalami *kerugian immaterial yang apabila diukur dengan nilai uang sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)*, yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung menanggung , tunai dan sekaligus yang dibebankan terhadap seluruh harta boedel dari Tergugat I, II, III, IV;

19. Bahwa Penggugat berprasangka oleh karena Tergugat I, II, III, IV akan leluasa mengalihkan, memindahtangankan, mengalihkan, merombak,



mengaburkan status tanah objek sengketa kepada orang atau pihak lain dan menjaga kerugian bagi pihak ke III, maka Penggugat memohon melalui Yang Mulia Majelis Hakim untuk diletakkan sita terlebih dahulu guna pengamanan tanah objek sengketa milik Penggugat ;

20. Bahwa oleh karena Penggugat sudah cukup banyak menderita kerugian baik materil maupun immateril, sebagai akibat dari perbuatan Tergugat serta adanya keraguan Penggugat dari iktikad buruk Tergugat I, II, III, IV untuk sungguh – sungguh memenuhi kewajiban hukumnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.500.000.- (Lima ratus Ribu Rupiah) secara tanggung menanggung untuk setiap hari keterlambatan / kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (Inkhrach Van Gewijsde) sampai dengan Tergugat I, II, III, IV memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat menurut putusan dalam perkara ini;

21. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini di dukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka sudah sepatutnya Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum Verset, banding maupun Kasasi dari Tergugat-Tergugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kota Pematangsiantar untuk menetapkan Yang Mulia Majelis Hakim, menentukan waktu persidangan yang memeriksa perkara ini dan memanggil para pihak serta berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **II. PETITUM**

### **A. PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah segala surat-surat yang dimajukan oleh Penggugat ;
3. Menyatakan sah secara hukum bahwa sita jaminan yang akan atau telah diletakkan adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat-Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan Penggugat adalah anak yang sah dan waris yang sah dari Alm. Wilson Malau dan ibunya Estaria Simbolon ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat *Surat Keterangan Dan Waris* Nomor 145/697/KSG-VI/2016 Tertanggal 7 Juni 2016 yang ditandatangani Kepala Kelurahan Sigulang Gulang Kecamatan Siantar Utara ;
7. Menyatakan tanah dan berikut bangunan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
  - Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
  - Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
  - Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br SumbayakAdalah merupakan waris *Belum Terbagi* (boedel bersama) dari Alm.Wilson Malau dan ibunya Estaria Simbolon ;
8. Menyatakan penerbitan sertifikat No. 823/Sigulang-gulang atas nama Asi Malau melalui alas hak yang tidak sah atas nama Tergugat I berupa tanah dan berikut bangunan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris *Belum Terbagi* (boedel bersama) dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
  - Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
  - Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
  - Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br SumbayakAdalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat .
9. Menyatakan Penerbitan Surat Nomor 14/SKAW/HN/VIII/2014 tanggal 03 Februari 2014 oleh Tergugat IV dan dikuatkan oleh Tergugat III dengan Nomor 083/SKAW/PGRN/2014 tanggal 25 Agustus 2014 adalah tidak sah dan cacat hukum;
10. Menyatakan jual beli yang telah dilakukan secara diam-diam oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah batal dan dinyatakan tidak sah ;
11. Memerintahkan Tergugat-Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah Orang Tua Penggugat dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
  - Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
  - Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir

Halaman 14 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn

#### Disclaimer

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



– Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br Sumbayak

*Berupa tanah dan berikut bangunan Rumah Tinggal Semi Permanent yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris Belum Terbagi (boedel bersama) dengan ukuran luas tanah yang diketahui dahulu lebar ± 6,25 Meter x Panjang ± 30 Meter Agar diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan dalam keadaan kosong tanpa beban apapun sepanjang tanah ,rumah dan bangunan milik orang tua Penggugat;*

12. Memerintahkan Tergugat V untuk menanggihkan segala urusan yang menyangkut sertifikat No. 823/Sigulang-gulang atas nama Asi Malau;

13. Menyatakan setiap orang atau badan-badan hukum yang mendapatkan hak atas tanah,peralihan hak,pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu tanpa persetujuan sehingga mengaburkan hak-hak kepemilikan Penggugat sepanjang *tanah dan berikut bangunan Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara adalah tidak sah dan cacat hukum ;

14. Menghukum Tergugat -Tergugat membayar ganti rugi Materil dan Immaterial Yaitu :

A. Perbuatan Tergugat patut untuk dikenakan memberikan ganti kerugian yang patut untuk mengurus surat-surat dan transport,makan dan minum pengurusan yang dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

*Dan :*

B. Immaterial dengan nilai uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima Ratus Juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat-Tergugat secara tunai dan sekaligus ;

Total yang harus dibayar *Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah)* secara tanggung menanggung,tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;

15. Menyatakan seluruh barang bergerak dan barang tidak bergerak,berwujud ataupun tidak berwujud milik dari Tergugat I,II,III,IV merupakan hak yang melekat menjadi tanggungan guna pemenuhan pengabulan gugatan Penggugat dapat diletakkan sita dan dilakukan penjualannya melalui badan lelang negara yang berkenaan untuk diambilkan sesuai dengan besaran nilai yang dikabulkan dengan hak istimewa walaupun barang tersebut ada pada pihak ketiga dan lain orang ;



16. Menghukum Tergugat I,II,III,IV untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.500.000.- (lima ratus Ribu Rupiah) secara tanggung menanggung untuk setiap hari keterlambatan /kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum (Inkhrach Van Gewijsde) sampai dengan Tergugat memenuhi seluruh kewajibannya kepada Penggugat menurut putusan dalam perkara ini;
17. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verset, banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
18. Menghukum Tergugat-tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini;
19. Menghukum Tergugat I,II,III,IV untuk membayar biaya yang timbul selama dalam proses perkara ini ;

**B. SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku (Ex aequo et bono).

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

**Tentang Eksepsi**

**1. Obscuur libel dan adanya exeptio Domini**

Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan, penggugat ternyata gugatan penggugat mengandung ketidakjelasan sebab objek yang digugata bukanlah milik para Penggugat ;

Bahwa tergugat sama sekali tidak mengenal para penggugat dalam perkara ini, Tergugat membeli tanah dan bangunan rumah dari tergugat I secara terang dan tunai dan penggugat telah memeriksa kebenaran dari surat-surat yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik dan sudah dilakukan cek bersih oleh Notaris yang berkedudukan di wilayah hukum Pematangsiantar dan menyatakan tidak dalam keadaan silang sengketa, sehingga bagaimana mungkin para Penggugat dan tergugat II mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini ;

Bahwa selanjutnya gugatan para Penggugat tidaklah terstruktur, di satu sisi meminta dalam putusan untuk membatalkan jual beli antara Tergugat I dan tergugat II disisi lain meminta untuk menyatakan penerbitan sertifikat Nomor 823/Sigulang-gulang an Asi Malau tidak sah, padahal jelas untuk petitum Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 bukan kewenangan dari pengadilan Negeri tetapi wewenang dari PTUN, sehingga jelas kekaburan dari gugatan penggugat dalam perkara ini ;

Maka berdasarkan uraian diatas, mohon Majelis Persidangan untuk menerima eksepsi dari tergugat II atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas gugatan oleh penggugat dalam perkara ini menyangkal seluruh gugatan Penggugat sepanjang yang dinyatakan secara tegas dalam persidangan ini ;
2. Bahwa apa yang diuraikan oleh penggugat dalam gugatannya pada haaman 3 pada point yang kedua tentang kedudukan para pihak yang menguraikan : bahwa tergugat II adalah pihak yang melakukan pembelian rumah milik orangtua penggugat secara diam-diam dari tergugat I adalah merupakan dalil yang tidak masuk akal dan haruslah ditolak ;
3. Bahwa tergugat II membeli tanah dan bangunan diatasnya dari Tergugat I yang bernama Asi Malau tidaklah secara diam-diam, bagaimana mungkin dilakukan secara diam-diam, sebab Tergugat I ketika menawarkan tanah dan bangunan, jelas menunjukkan bukti bukti kepemilikan yang sangat jelas berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 823 yang terbit pada tanggal 31 Oktober 2014;
4. Bahwa selanjutnya pembeli yang merupakan Tergugat II dalam perkara ini, langsung bersama dengan Tergugat I untuk mengecek kebenaran dan keasliannya melalui Notaris Nelsi Sinaga pejabat pembuat akta tanah dan ternyata setelah dicek di BPN Kota Pematangsiantar ternyata benar benar bersih dan tidak ada silang sengketa, bagaimana mungkin para Penggugat menyatakan Tergugat II membeli secara diam-diam tanah dan bangunan rumah dari Tergugat I sehingga dalil ini harus ditolak ;

Tentang Perbuatan Mengakibatkan Perselisihan Hukum.

1. Bahwa tergugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Tergugat dalam perkara ini, Penggugat melakukan hubungan hukum hanyalah dengan tergugat I yang bernama Asi Malau yaitu melakukan hubungan perjanjian jual beli di hadapan Notaris Nelsi Sinaga, SH pada hari Senin tanggal 11 bulan April 2016 secara terang dan tunai sesuai dengan aturan yang berlaku.

Halaman 17 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn

**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)



2. Bahwa penggugat membeli tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah pembeli beritikad baik, sama sekali tidak mengetahui adanya perselisihan diantara Penggugat dan tergugat I, sebab bukti kepemilikan yang diperlihatkan oleh Tergugat I, bukanlah suatu surat keterangan tanah dari Lurah ataupun surat keterangan tanah dari Kecamatan, tetapi sudah merupakan bukti kepemilikan yang sangat kuat dan tertinggi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 823 Propinsi Sumatera Utara, Kota Pematangsiantar, Kecamatan Siantar Utara, Kelurahan Sigulang-gulang yang telah dicek kebenaran dan keaslian daripada Sertifikat tersebut oleh Notaris Nelsi Sinaga, sehingga perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat II sama sekali tidak ada;
3. Bahwa selanjutnya keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 823 di tangan oleh tergugat I Asi Malau dan sudah 2 (dua) tahun lamanya tidak pernah dipersoalkan oleh para tergugat, sehingga Tergugat II sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Tergugat :
4. Bahwa para penggugat menyatakan sangat kesal dan keheranan mengetahui Tergugat membeli sementara dahulunya surat berada di tangan orangtua Penggugat...Bahwa dalil tersebut sama sekali tidak mengetahuinya, sebab surat-surat yang diperlihatkan oleh tergugat I adalah berupa sertifikat Hak milik yang umurnya sudah 2 (dua) tahun lamanya dan setelah dicek bersih oleh Notaris ternyata tanah yang bersertifikat benar keberadaannya tidak silang sengketa, sehingga Tergugat II tidak ragu lagi dengan keberadaan tanah tersebut ;
5. Bahwa apa yang diuraikan oleh para penggugat yang sangat menyesali perbuatan Tergugat II yang melakukan pembelian tanpa sepengetahuan Penggugat, justru Tergugat II yang sangat merasa heran mengapa setelah jual beli yang dilakukan para penggugat yang menyatakan bahwa tanah dan rumah tersebut adalah boedel wrisan yang belum dibagi, sehingga dalil yang sungguh sungguh tidak beralasan dan patut untuk ditolak ;

#### Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Bahwa apa yang diuraikan Penggugat dalam dalil-dalilnya tentang perjanjian jual beli yang dinyatakan Penggugat tidak pernah menyepakati penjualan rumah milik orangtua Penggugat yang menjadi obyek perkara ;
2. Bahwa uraian ini harus ditolak, sebab Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan para Penggugat dan karenanya perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II haruslah



dihormati sebab telah sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku;

3. Bahwa tergugat II harus dilindungi oleh undang-undang sebab pembeli yang beritikad baik yang sungguh-sungguh meneliti kebenaran dan surat hak kepemilikan dari tergugat I dan sebelum menandatangani akta jual beli telah terlebih dahulu cek bersih dari Badan Pertanahan Nasional Kota Pematangsiantar dan akta jual beli tersebut bukanlah asal-asalan tetapi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam hal ini Notaris Nelsi Sinaga, SH;
4. Bahwa apa juga yang dikemukakan oleh Penggugat-Penggugat yang menyatakan adanya kurang hati hatian dari Tergugat II dalam perkara ini sehingga Para Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk memberikan ganti rugi berupa uang transport, mengurus surat surat makan minum untuk mengurus perkara ini, haruslah ditolak, sebab Tergugat II tidak pernah membuat suatu perikatan apapun dengan para Tergugat yang merugikan para Penggugat , justru sebaliknya Tergugat II merasa heran ada para Penggugat setelah Tergugat II membeli tanah yang sah menurut hukum dari Tergugat I ;
5. Bahwa Tergugat II menguasai dan memiliki tanah terperkara berdasarkan akta jual beli dari tergugat I pada tanggal 11 April 2016 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Nelsi Sinaga setelah meneliti kebenaran dan keberadaan sertifikat tersebut dan Tergugat II memilikinya telah sesuai pula dengan tata cara dan peraturan yang berlaku, sehingga Tergugat II adalah Pembeli yang disebut dengan Pembeli yang beritikad baik dan perlindungan haruslah diberikan terhadap tergugat II dan hal ini jelas dipertegas dengan adanya Putusan MA No. 1230 K/Sip/1980 yang intinya menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan Hukum ;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat II tetap harus mendapat perlindungan hukum, karena Tergugat II memperoleh tanah terperkara dalam gugatan ini dengan cara yang benar dan ini juga telah ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA Nomor : 7/2012 dalam butir yang ke-IX yang menyatakan perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik.
7. Bahwa penggugat telah salah melakukan gugatan kepada Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik baik, penggugat seharusnya



menggugat Tergugat I meminta ganti rugi atas perbuatannya yang bila para penggugat merasa dirugikan dalam perkara ini ;

8. Bahwa gugatan penggugat tidak didasarkan atas hak dan bukti kepemilikan yang kuat atas tanah terperkara. Oleh karena itu sangatlah patut dan berdasar untuk mengesampingkan dan menolak dwangsom dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pematang Siantar telah menjatuhkan putusan Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms, tanggal 14 Juni 2017 dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan tergugat I, tergugat III dan tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah anak yang sah dan ahli waris yang sah dari Alm. Wilson Malau dan istrinya Estaria Simbolon ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan mengikat Surat Keterangan dan Waris Nomor : 145/697/KSG-IV/2016 tertanggal 7 Juni 2016 yang ditandatangani Kepala Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara ;
5. Menyatakan tanah dan berikut bangunan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
  - Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
  - Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
  - Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br SumbayakAdalah merupakan waris *Belum Terbagi (boedel bersama)* dari Alm.Wilson Malau dan ibunya Estaria Simbolon ;
6. Menyatakan penerbitan sertifikat No. 823/Sigulang-gulang atas nama Asi Malau melalui alas hak yang tidak sah atas nama Tergugat I berupa tanah dan berikut bangunan *Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris *Belum Terbagi (boedel bersama)* dengan ukuran luas yang diketahui dahulu lebar  $\pm$  6,25 Meter x Panjang  $\pm$  30 Meter dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Bah Biak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
- Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
- Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br Sumbayak

Adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat .

7. Menyatakan jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah batal dan dinyatakan tidak sah ;

8. Memerintahkan Tergugat-Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah Orang Tua Penggugat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Bah Biak
- Sebelah Barat : diketahui Midian Sianturi
- Sebelah Selatan : dahulu diketahui Bapak Simorangkir
- Sebelah Timur : Alm.K.Purba/Br Sumbayak

*Berupa tanah dan berikut bangunan Rumah Tinggal Semi Permanent yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara dan merupakan waris Belum Terbagi (boedel bersama) dengan ukuran luas tanah yang diketahui dahulu lebar ± 6,25 Meter x Panjang ± 30 Meter agar diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan dalam keadaan kosong tanpa beban apapun sepanjang tanah ,rumah dan bangunan milik orang tua Penggugat;*

9. Memerintahkan Tergugat V untuk menanggihkan segala urusan yang menyangkut sertifikat No. 823/Sigulang-gulang atas nama Asi Malau;

10. Menyatakan setiap orang atau badan-badan hukum yang mendapatkan hak atas tanah,peralihan hak,pemindahtanganan dan atau yang serupa dengan itu tanpa persetujuan sehingga mengaburkan hak-hak kepemilikan Penggugat sepanjang *tanah dan berikut bangunan Rumah Tinggal Semi Permanent* yang terletak di Jalan Bah Biak Kanan No.15 Kelurahan Sigulang-gulang Kecamatan Siantar Utara Provinsi Sumatera Utara adalah tidak sah dan cacat hukum ;

11. Menghukum Tergugat I, III, IV untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara ini;

12. Menghukum Tergugat I,III, ,IV untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.151.000.- (Dua juta seratus lima puluh satu ribu rupiah) ;

13. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Telah membaca :

- Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms tanggal 14 Juni 2017, kepada para pihak serta pihak yang tidak hadir masing-masing Tertanggal 11 Juli 2017, 13 dan 17 Juli 2017 dan 01 Agustus 2017;

Halaman 21 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn

#### 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)



- Akta pernyataan Permohonan banding dari Kuasa Hukum Tergugat II/Pembanding tertanggal 20 Juli 2017, yang telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematang Siantar dan Juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Balige serta Pengadilan Negeri Pekan Baru, kepada Para Terbanding dan Para Turut Terbanding masing-masing tertanggal 20 dan 27 Juli 2017, tanggal 01 dan 03 Agustus 2017;
- Tanda Terima Momori Banding No: 61/Pdt.G/2016/PN Pms, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 08 Agustus 2017 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding dan Para Turut Terbanding masing-masing tertanggal 08 Agustus 2017, Surat Pendelegasian ke Pengadilan Negeri lain tanggal 22 September 2017 dan tanggal 5 Oktober 2017;
- Tanda Terima Kontra Memori Banding tanggal 24 Agustus 2017 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 25 Agustus 2017 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding dan Para Turut Terbanding masing-masing tertanggal 25 dan 31 Agustus 2017, serta tanggal 05 Oktober 2017;
- Risalah pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara No 61/Pdt.G/2016/PN Pms, putusan tanggal 14 Juni 2017 yang dimintakan banding tersebut, kepada Kuasa Hukum Para Terbanding, Turut Terbanding dan Kuasa Hukum Pembanding masing-masing pada tanggal 5 dan 23 Oktober 2017, serta Surat mohon bantuan pemberitahuan melalui Pengadilan Negeri Balige tertanggal 22 September 2017, yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara No 61/Pdt.G/2016/PN Pms tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding dan Para Penggugat/Para Terbanding masing-masing dalam hal ini telah mengajukan alasan-alasan Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. PERTIMBANGAN HUKUM TENTANG EKSEPSI DARI TERGUGAT II

1. Bahwa dalam pertimbangannya Majelis hakim perkara yang memeriksa dan memutus perkara ini dalam putusannya halaman 29 yang menyatakan , bahwa oleh karena Jawaban dan Eksepsi dijawab dengan No perkara 56/Pdt.G/2016 /PN Pms maka eksepsi ini sekaligus jawaban yang diajukan oleh Tergugat II dinyatakan dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan
2. Bahwa pertimbangan tersebut haruslah dibatalkan , sebab dalam persidangan seperti yang dituliskan oleh Majelis dalam putusannya halaman 23 Alinea Pertama “ Menimbang , bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Penggugat dan Tergugat II masing masing menghadap kuasanya tersebut , sedangkan Tergugat I, Tergugat III , Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil seacara sah .
3. Bahwa Kuasa Penggugat tidak pernah menghadiri relas panggilan untuk sidang pertama seperti yang diuraikndalam putusan ini , kuasa Tergugat II menghadiri persidangan , ketika hendak mengajukan jawaban terhadap gugatan yang diterima oleh Tergugat II yakni Gugatan No 56/Pdt.G/2016 /PN Pms
4. Bahwa atas dasar itulah Tergugat II menjawab gugatan tersebut , dan kemudian ketika Majelis meminta Surat Kuasa dan identitas Kuasa dari Tergugat II berupa kartu Advokat dan Berita Acara Sumpah jelas Majelis Hakim perkara ini melihat dan Meneliti Surat Kuasa yang diterimanya dalam persidangan dan oleh Majelis bersama dengan Kuasa Penggugat membenarkan bahwa kuasa sudah sah dengan perkara No 56/Pdt.G/2016/PN PMS dan langsung menerima jawaban dari Tergugat II.pada sat itu
5. Bahwa selanjutnya Penggugat dalam perkara ini , ketika surat kuasa sudah diterima Majelis , Penggugat dipanggil oleh Majelis untuk melihat surat kuasa dari Tergugat II dan Penggugat juga telah membenarkan kuasa tersebut dan ketika ditanya tidak ada mengajukan keberatan dalam persidangan tersebut , sehingga pertimbangan terhadap eksepsi dari Tergugat II yang harus dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan dalam putusan ini haruslah dibatalkan
6. Bahwa dalam putusan Perkara No 61/Pdt.G/2016/PN-Pms , apakah Majelis persidangan sengaja sengaja membiarkan peristiwa tersebut agar Tergugat II dapat disebut sebagai Pembeli yang tidak beritiket baik dalam perkara ini , hal inilah yang menyebabkan kerugian yang sangat besar bagi Tergugat II /Pembanding selaku pembeli yang baik hingga mengajukan banding dalam perkara ini .atau apakah Pengadilan Negeri Pematangsiantar , melalui juru sita lalai atau salah memberikan gugatan terhadap Tergugat II , mengingat para Pihak pihak dalam perkara ini sama dalam perkara terdahulu yang telah dicabut oleh Penggugat
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas , maka patut dan cukup alasan kepada yang dimuliakan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Sumatera Utara untuk berkenan menerima eksepsi dari Pembanding / Tergugat II sehingga gugatan Penggugat cukup beralasan untuk



ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ( Niet Onvankelijke Verklaard )

B. DALAM POKOK PERKARA

a. **Tentang Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar No 61/Pdt.G/2016/PN PMS diputus tanpa dengan pertimbangan hukum yang jelas dan layak ( onvoldoende gemotiveend )**

1. Bahwa pengadilan Negeri Pematngsiantar dalam memeriksa dan mengadili perkara ini tidak memberikan pertimbangan hukum yang jelas dan layak yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Dengan demikian putusan tersebut bersifat onvoldoende gemotiveerd sebab tanpa didasari oleh alasan alasan yang dikehendaki oleh hukum , hanya berdasarkan pertimbangan yang bersifat Subjektif
3. Bahwa Dalam persidangan, Tergugat II /yang sekarang menjadi Pembanding telahpun berhasil dan dapat membuktikan bahwa Pemohon banding adalah Pembeli yang beritiket baik dan hal ini telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Pematngsiantar C/q yang memeriksa dan memutus perkara ini
4. Bahwa hal ini dapat dapat dilihat dalam salinan putusan halaman 40 Alinea ketiga Menimbang bahwa untuk menilai apakah perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat I sah dan berkekuatan hukum . maka selanjutnya pada aliane ke 4 pada halaman yang sama "menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Tergugat II telah melakukan kewajibannya sebagai pembeli yang beritiket baik dan sesuai dengan yurisprudensi yang melakukakan kewajibannya sebagai pembeli yang baik dan telah sesuai dengan yurisprudensi , peraturan dan perundang undangan
5. Bahwa pertimbangan tersebut demikian tegasnya dalam putusan ini , Pemohon banding membeli tanah dan bangunan rumah telah mempunyai dasar hak kepemilikan yang cukup kuat berupa sertipikat yang sudah 2 tahun lamanya atas nama Tergugat I Asi Malau sebagai Penjula dalam perkara ini , sehingga pantas menurut hukum Pemohon banding haruslah dilindungi oleh hukum sebagai Pembeli yang sangat beritiket baik, namun dalam putusan ini , pertimbangan hukum terhadap Tergugat II seperti disamakan oleh Majelis yang memutus perkara ini , sehingga putusan ini sungguh sungguh tidak dapat dipertahankan lagi
6. Bahwa untuk menyatakan , perbuatan Tergugat I Asi Malau yang telah mesertipikatkan tanah dan membuat keterangan yang tidak benar terhadap identitas adalah merupakan perbuatan Melawan hukum dalam perkara ini tidaklah tepat sebab dalam persidanagn tak satu orang saksi yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum , namun Pemohon banding tetap harus dilindungi karena pembnding orang yang beritiket baik setelah mengecek segala administrasi melalui Notaris Nelsi Sinaga , SH yang menyatakan bahwa tanah tidaklah dalam keadaan sengketa
7. Bahwa keterangan saksi juga Liman Malau, juga diambil spenggal sepenggal oleh Majelis , Liman Malau , jelas menerangkan bahwa selaku adik kandung dari Orang Tua Para Penggugat dan ergugat II menyatakan, bahwa pesan orang tua bahwa tanah terperkara adalah bagian dari Asi Malau dan ketika tanah mau dijual Tergugat I , permisi sama Para Penggugat dihadapan Saksi Liman Malau dan keterangan ini bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat juga yang bernama Maruli Parsoaoran Pasaribu
8. Bahwa sejauh yang diamati dalam perkara ini dalam putusan tidak terlihat keterangan para saksi saksi yang menerangkan keterangannya



dalam persidangan, dan bila dibandingkan dengan putusan yang sudah banyak saya terima selalu membuat dan mencatatkan keterangan para saksi dalam putusan perkara, padahal dalam putusan ini majelis telah mengutip sesuka hati untuk menguntungkan salah satu pihak yang sengaja untuk meributi Tergugat II,

9. Bahwa hal ini dilakukan oleh Penggugat karena Rumah milik Tergugat I Asi malau tidak jadi terhadap Penggugat Runna Malau karena harga yang ditawarkan oleh Penggugat I tidak sesuai harganya kepada Tergugat I Asi Malau dan keterangan ini ada dalam persidangan sebab Para Penggugat dan Tergugat I dihadapan saksi Liman Malalu ( adik kandung Orang Tua Penggugat dan Tergugat )
10. **Bahwa selanjutnya dalam petitum No 7 dalam putusan yang menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal dan tidak sah**
11. **Bahwa petitum ini haruslah ditolak sebab dalam pertimbangan Majelis menyatakan dalam pertimbangannya halaman 40 alinea ke 4, jelas menyatakan bahwa Pemohon banding /Tergugt II adalah pembeli yang beritiket baik yang telah sesuai dengan perundang undangan dan yurisprudensi**
12. Bahwa hal ini menjadi kontradiksi dengan dikabulkannya petitum ini sehingga jelas bahwa pertimbangan hukum terhadap Tergugat II selalu dikaburkan oleh Majelis yang memutus perkara ini dan pertimbangan dalam perkara ini menyalahi terhadap sendi sendi hukum yang mengakibatkan putusan telah bertentangan dengan pasal 178 ayat 1 HIR dan 189 RBG, sehingga putusan ini mengandung cacat tidak cukup pertimbangan karena mengabaikan kepentingan hukum dari Pemohon banding sebagai Pembeli yang baik
13. **Bahwa yang paling buruk dan memperhatikan putusan ini mengakibatkan formulasi putusan yang tidak benar. Dan ini dibuktikan dalam putusan pada halaman 40 yang tidak mempertimbangkan petitum point ke 10 dalam gugatan yang berbunyi “ Menyatakan jual beli yang telah dilakukan secara diam diam oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah batal dan dinyatakan tidak sah**
14. **Bahwa dalam hal ini Majelis tidak memberi pertimbangan hukum terhdap petitum ini namun ada muncul dalam petitum putusan no 7 yang kata kata berubah menjadi “ Menyatakan jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah batal dan dinyatakan tidak sah dengan menghilangkan kata secara diam diam**  
1. maka dengan demikian apa dasar pertimbangan hakim Pengadilan Tingkat pertama mengabulkan dan menghilangkan kata Secara diam diam dalam putusan ini, padahal sangaat nyata bahwa pertimbangan tersebut tidak ada sama sekali dalam putusan ini, sehingga majelis yang mengabulkan petitum ini terhadap Tergugat II haruslah dibatalkan karena Pengadilan tingkat pertama tidak pernah mempertimbangkannya dalam putusan ini
15. Bahwa sudah sangat jelas pertimbangan pertimbangan dalam putusan ini tidak sesuai lagi dengan formulasi putusan yang memenuhi syarat perundang undangan dan hal ini telah melanggar pasal 184 ayat 1 HIR atau pasal 1985 RBG dan pasal 23 UU No 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan UU No 35 Tahun 1999 serta Pasal 25 UU No 4 Tahun 2004. Dan adanya kesalahan yang dilakukan Pengadilan Negeri Tingkat pertama ini menyebabkan putusan ini haruslah dibatalkan dan ini juga telah ditegaskan dalam Putusan MA No 672 k.sip/1972 karena lalai dan tidak cukup pertimbangan



16. Bahwa putusan ini, cukup beralasan juga harus dibatalkan, sebab dalam perkara ini Majelis memutuskan di domecili hukum Pengadilan Negeri Surabaya, bahwa hal ini jelas dituliskan dalam putusan perkara ini yang menyatakan bahwa pada pada hari rabu tanggal 7 Juni 2017 para Majelis dalam perkara ini menyatakan bermusyawarah di Pengadilan Negeri Surabaya dan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pematangsiantar, sehingga Tergugat II melihat begitu layasnya Para Majelis ini membuat suatu putusan terhadap orang yang membutuhkan keadilan sebagai Wakil Tuhan didunia dan bagaimana mungkin Para Majelis bermusyawarah memutus perkara ini di Pengadilan Negeri Surabaya pada hal perkara ini ada pada kewenangan PN Siantar sehingga jelas putusan ini tidak mempunyai bobot sama sekali untuk dipertahankan
17. Bahwa sudah seharusnya putusan ini dibatalkan sebab Para Majelis juga tidak mengahargai putusan yang dibuatnya dalam perkara ini, semberono, mengabulkan petitum putusan dalam point ke 7 tanpa membut pertimbangan, padahal petitum dalam gugatan ada pada No 10 dan mengurangi bunyi petitumnya tanpa dasar, yang tentunya merugikan Pembanding/Tergugat II sebagai pembeli yang baik menurut undang undang
18. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan mempertimbangkan hukum yang demikian jelas bertentangan dengan pasal 23 ayat 1 undang undang No 14 tahun 1970 jis 189 ayat 1 dan 2 Rbg dan pasal 195 ayat 1 dan 2 Ebg serta butir 3 dan 4 dari surat edaran mahkamah agung RI No 03 tahun 1974 bandingkan juga dengan Jurisprudensi Mahkamah agung No 3221 K / Pdt /1985 tanggal 23 Oktober 1986 dan no 492 K / Sip /1970 vide majalah hukum Varia Peradilan No 17 halaman 39 dan 40

Berdasarkan alasan alasan dan argumentasi tersebut diatas jelas cukup alasan hukum bagi Yang Terhormat majelis hakim Pengadilan Tinggi Medan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematngsiantar No 61 / Pdt / G / 2016 / PN PMS tanggal 14 Juni 2107 tersebut karena nyata nyata telah melakukan kesalahan berat dengan memutus perkara dengan melawan hukum bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau telah salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan hukum dan mengadili sendiri dengan amarnya berbunyi.

1. Menerima Permohonan banding dari Pemohon banding
2. Menerima eksepsi dari Pembanding/Tergugat
3. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematngsiantar No 61/Pdt.G / 2016 /PN PMS tertanggal 14 Juni 2017

Atau apabila Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain Cq Majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain. Mohon Putusan yang seadil adilnya ( Ex Aeguo Et bono ) atau Mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik ( Naar Gode Justitie Recht Doen ).

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang telah diajukan oleh Kuasa Tergugat II/Pembanding, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai hanya berupa pengulangan yang telah diuraikan secara cermat dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama;



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini khususnya Memori Banding Pembanding semula Tergugat II, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms tanggal 14 Juni 2016, yang ternyata tidak ada hal-hal yang dapat membatalkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangan lebih lanjut dan harus dikesampingkan dan terhadap Kontra Memori Banding pada pokoknya sependapat/mendukung putusan pengadilan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa Pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar berdasarkan fakta fakta di persidangan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam Putusan dimaksud dianggap dan tercantum dalam Putusan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan hal demikian maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 14 Juni 2017 Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat Banding dan oleh karena itu haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat II/Pembanding tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Tergugat II/Pembanding, yang dalam tingkat banding ditentukan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Kitab Undang undang Pokok Agrarian dan Peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 61/Pdt.G/2016/PN Pms, tanggal 14 Juni 2017 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 27 dari 28 halaman Putusan Nomor 411/Pdt/2017/PT Mdn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, pada hari **Rabu** tanggal **24 Januari 2018** oleh kami: Dharma E. Damanik, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, H. Dasniel, S.H., M.H. dan Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **S e n i n** tanggal **5 Pebruari 2018**, oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh kedua Hakim Anggota, serta **K h a i r u l**, S.H., M.H, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukum mereka.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**H. Dasniel, S.H., M.H.**

**Dharma E. Damanik, S.H., M.H.**

**Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H,**

Panitera Pengganti,

**K h a i r u l, S.H., M.H.**

## Perincian Biaya:

1. Meterai	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp.</u>	<u>139.000,-</u>
Jumlah	Rp.	150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ).

### 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)