



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Philips Gan, tempat lahir Gunungsitoli, tanggal lahir 10 Juli 1973, umur 49 tahun, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Diponegoro Nomor 432 (wisma Soliga) Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. Fitri Katharine, tempat lahir Jakarta, tanggal lahir 18 Oktober 1974, jenis kelamin perempuan, agama katolik, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jalan Diponegoro No. 432 (wisma Soliga) Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasanya kepada Yulius Laoli, S.H., M.H., CPL., CPCLE., dkk., beralamat di Jalan Arah Alasa Km 11,5, Desa Onowaembo Hiligara, Kecamatan Hiliduhu, Kabupaten Nias, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0299/YL&P-SK/VIII/2022 tanggal 10 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Gunung Sitoli tanggal 16 Agustus 2023 dengan Nomor Register 252/SK/2022 ;

Lawan

1. Venny Gan, jenis kelamin perempuan, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Sirao 138, Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Djoniso, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan karyawan swasta, alamat Jalan Sirao 138, Kelurahan Pasar Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

dalam hal Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasanya kepada Kosmas Dohu Amajihono, S.H., M.H., dkk., beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 98 Kelurahan Pasar Teluk Dalam, Kecamatan Teluk Dalam, Kabupaten Nias Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022 yang

Halaman 1 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli pada tanggal 14 Desember 2022 dengan Nomor Register 409/SK/2022;

3. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Nias, alamat Jalan Pancasila Nomor 25 Mudik, Kota Gunungsitoli, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Ricky David Sidabutar, S.H., Jabatan Analisis Hukum Pertanahan Kabupaten Nias, beralamat di Kantor Pertanahan Nias, Jalan Pancasila Nomor 25 Kota Gunungsitoli, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 427/600/12.04/VIII/2022 tanggal 30 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat dan Fahmi Tanjung, SH.MH berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 18/600/12.04/I/2023;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama dapat disebut sebagai Para Penggugat, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dapat disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan tentang Penunjukan Majelis Hakim dan Penetapan tentang Hari Sidang ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gunungsitoli pada tanggal 18 Agustus 2022 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

1. Penggugat 1 dan Penggugat 2 adalah Suami-isteri;
2. Penggugat 1 adalah Pemilik Tanah atas nama Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;
3. Tergugat 1 adalah Saudari Kandung Penggugat 1;
4. Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah Suami Isteri;
5. Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah pihak yang menguasai secara sepihak dan melawan hukum Objek sengketa;

Halaman 2 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Turut Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 atas nama Penggugat 1, yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli.

## II. OBJEK SENGKETA

Objek Sengketa adalah 2 (dua) Unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (unit) Gudang yang terletak di Jalan Diponegoro No. 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga;

## III. KASUS POSISI

1. Bahwa Para Penggugat adalah Pemilik Hotel Wisma Soliga yang telah dibangun diatas tanah yang Bersertifikat Hak Milik Nomor 154, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias. Terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;
2. Bahwa Para Tergugat menguasai objek sengketa sebelumnya dengan alasan objek sengketa adalah warisan bersama yang masih belum dibagi oleh seluruh Para ahli waris;
3. Bahwa akhirnya pada tahun 2019, Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena secara fakta hukum, saat orangtuanya masih hidup, Para Tergugat telah mendapatkan hak-haknya/kompensasi atas objek sengketa;
4. Bahwa sejak tahun 2019 permasalahan antara Penggugat dan Tergugat bergulir di Pengadilan Negeri Gunungsitoli sampai upaya hokum Kasasi ke Mahkamah Agung. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021, tertanggal 20 April 2021 menguatkan Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Wan Prestasi (Ingkar Janji) kapada Penggugat;
5. Bahwa sejak Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021 berkekuatan hukum Tetap (incrach), para Tergugat tidak berhak menguasai objek sengketa tanpa persetujuan dan seizin Para Penggugat karena objek sengketa telah beralih hak kepemilikannya atas nama Penggugat I;
6. Bahwa meskipun Para Tergugat telah mengetahui Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021 tersebut, Para Tergugat masih tetap menguasai secara sepihak dan melawan hukum objek gugatan tersebut;
7. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali menyampaikan secara lisan kepada Para Tergugat untuk keluar dari objek sengketa karena akan direnovasi dan Pengembangan Usaha Hotel Wisma Soliga, namun Para

Halaman 3 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat tidak menggubrisnya dan tidak beriktikad baik kepada Para Penggugat;

8. Bahwa akhirnya Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan Somasi/teguran hokum kepada Para Tergugat namun hal itu juga tidak membuahkan hasil dan tetap menguasai objek sengketa secara melawan hukum, padahal dasar penguasaan para tergugat tidak sah dan tidak berdasar hukum;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

9. Bahwa sejak Putusan Mahkamah Agung Nomor: 926K/Pdt/2021 Tanggal 20 April 2021 berkekuatan hukum tetap, Penggugat telah beberapa kali mengingatkan Para Tergugat untuk segera pindah dari Objek Sengketa, dan mencari rumah yang lebih layak huni diluar Komplek Hotel Wisma Soliga, karena Penggugat berkeinginan untuk merenovasi, mengembangkan usaha perhotelan dengan menambah jumlah kamar bagi yang menginap dan/atau menata kembali bangunan Hotel Wisma Soliga tersebut;
10. Bahwa Para Penggugat telah berupaya beberapa kali mengingatkan Para Tergugat untuk segera pindah dalam objek sengketa, namun Para Tergugat selalu menghindar dan terkesan ingin menguasai objek sengketa secara melawan hukum, sehingga tindakan dan perlakuan Para Tergugat sangat mencoreng sendi-sendi keadilan di hati Para Penggugat;
11. Bahwa karena Para Tergugat juga tidak menggubris dan mengindahkan Permohonan Para Penggugat untuk segera pindah, akhirnya melalui kuasa hukum Para Penggugat mengajukan Somasi/Teguran Hukum I dan Somasi II kepada Para Tergugat sebagai peringatan hukum untuk segera meninggalkan dan pindah dari objek gugatan, namun sampai dengan gugatan ini diajukan Para Tergugat tidak juga pindah dan terkesan ingin menguasai objek gugatan secara melawan hukum;
12. Bahwa akibat karena Para Tergugat tidak kunjung pindah sampai dengan sekarang, sehingga keberadaan Para Tergugat dalam Komplek Hotel Wisma Soliga sangat merugikan Para Penggugat baik materil dan immaterial karena tidak dapat mengembangkan usahanya dan tidak mendapatkan hasil sewa dari 2 (dua) Unit kamar Hotel Wisma Soliga dan juga hasil sewa gudang garasi mobil milik Para Penggugat tersebut;
13. Bahwa Para Tergugat juga telah beberapa kali mengancam dan menakuti Para Penggugat, dengan cara-cara membuat keributan dalam Komplek Hotel Wisma Soliga, supaya Para Penggugat tidak menuntut lagi Para

Halaman 4 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk segera pindah dalam objek gugatan sehingga sangat mengganggu kenyamanan para pengunjung/pengguna jasa hotel;

14. Bahwa sampai dengan sekarang Para Penggugat kesulitan Merenovasi Hotel Wisma Soliga akibat karena Para Tergugat bertahan untuk tinggal secara melawan hukum dalam objek sengketa;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan:

“Bahwa Tiap Perbuatan Melawan Hukum Yang Membawa Kerugian Kepada Orang Lain, Mewajibkan Orang Karena Salahnya Menerbitkan Kerugian Itu, Mengganti Kerugian Tersebut”;

#### IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT, MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PENGGUGAT

1. Bahwa dengan telah terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa secara sepihak dan tidak tunduk terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 926K/Pdt/2021 Tanggal 20 April 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan;

2. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, Seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, Pengertian perbuatan melawan hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini, Para Tergugat telah menguasai objek sengketa dan tidak tunduk terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor: 926K/Pdt/2021 Tanggal 20 April 2021 yang telah berkekuatan hukum/incrach;

3. Bahwa Para Tergugat telah menguasai objek sengketa, jelas-jelas sangat merugikan Para Penggugat, dikarenakan Para Tergugat menguasai objek sengketa tersebut sejak bulan Mei 2021 sampai dengan sekarang tanpa seizin dan persetujuan dari Para Penggugat;

4. Bahwa karena Para Tergugat telah menguasai objek sengketa, tanpa persetujuan Para Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Perbuatan Para Tergugat menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat baik Kerugian Materil dan

Halaman 5 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immaterill (Moril), dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materill :

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas penguasaan objek sengketa secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Para Penggugat dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat yaitu:

1. Apabila diperhitungkan mengenai menguasai 2 (dua) Unit kamar Hotel Wisma Soliga, Para Penggugat mengalami kerugian sejak bulan Mei tahun 2021 sampai dengan Agustus 2022 yaitu selama 15 bulan;
2. Bahwa perhitungan perbulan kamar hotel tersebut biasanya terpakai oleh Para Pengunjung/Pengguna Jasa sekitar 20 hari/perbulan x Rp. 480.000/kamar/hari = Rp. 9.600.000 x 2 (dua) kamar = Rp. 19.200.000 (sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah);
3. Bahwa Para Penggugat menguasai 2 kamar tersebut selama 15 bulan apabila dihitung sebagai berikut :
  - 15 bulan x 19.200.000 (2 kamar)/bulan = Rp.288.000.000 (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
4. Apabila dihitung mengenai penguasaan Gudang sekitar 15 bulan x Rp 5.000.000/bulan = Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Transportasi Penggugat, saksi-saksi yang akan dihadirkan Penggugat di Pengadilan dan biaya konsultasi hukum akibat perkara ini diperkirakan sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah);  
Sehingga jumlah kerugian materill seluruhnya adalah: Rp. 288.000.000 (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) + Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) + Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah) = Rp. 413.000.000 (empat ratus tiga belas juta rupiah);

b. Kerugian Immaterial/Moril;

Kerugian Moril adalah berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang apabila diperhitungkan sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar Rupiah);

Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Para Penggugat baik Materill dan Immaterial adalah Rp. 413.000.000 (empat ratus tiga belas juta rupiah) + Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) = Rp Rp.1.413.000.000 (satu Milyar empat ratus tiga belas juta rupiah), yang

Halaman 6 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dibayarkan oleh Para Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap. (Incracht Van Gewisde).

6. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Gunungsitoli, Para Penggugat selalu mengingatkan Para Tergugat untuk segera pindah dalam objek sengketa dan juga segera memindahkan barang-barangnya dalam gudang garasi mobil milik Para Penggugat, namun sampai dengan sekarang Para Tergugat juga tidak menggapinya;
7. Bahwa untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan bersama, Para Penggugat menempuh jalur hukum untuk memastikan dalam hukum keberadaan objek sengketa tersebut;
8. Bahwa agar gugatan tidak hampa (illusoir), kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat, untuk mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Objek sengketa milik Para Penggugat aquo;
9. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, Para Tergugat harus dibebani Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.
10. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang autentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*Vit Voerbaar Bij Vorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli agar berkenan kiranya menyidangkan perkara ini serta memanggil Para Pihak untuk hadir dipersidangan yang telah ditetapkan untuk itu seraya mengambil suatu keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 meter<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan

Halaman 7 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, adalah sah milik Para Penggugat;

3. Menyatakan dalam hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan dalam hukum membatalkan dan mencabut semua surat-surat kepemilikan tanah Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa karena penerbitannya cacat hukum dan tidak sah oleh karenanya batal demi hukum;
5. Menyatakan dalam hukum bahwa segala surat-surat yang diterbitkan oleh Para Tergugat dengan pihak lain sepanjang mengenai objek sengketa adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;
6. Memerintahkan Para Tergugat dan siapa yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat setelah adanya putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas 2 (dua) unit kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (satu) unit garasi mobil milik Para Penggugat yang terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh kerugian materill dan immaterial Para Penggugat secara tunai dan sekaligus selambat lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dibacakan dengan rincian sebagai berikut:
  1. Kerugian materill sebesar rp. 413.000.000 (empat ratus tiga belas juta rupiah);
  2. Ganti rugi immaterial sebesar rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);Total keseluruhan sebesar rp. 1.413.000.000 (satu milyar empat ratus tiga belas juta rupiah);
9. menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dan membongkar seluruh barang-barangnya dalam kamar hotel dan dalam gudang garasi mobil milik para penggugat, tanpa syarat apapun juga dan bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (kepolisian republik indonesia) kepada para penggugat;
11. Menghukum para tergugat dan turut tergugat, untuk tunduk pada putusan ini;

Halaman 8 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorrad*);

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, pihak Para Penggugat datang menghadap kuasanya kepersidangan Yulius Laoli, S.H., M.H., CPL., CPCLE., pihak Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap kuasanya Kosmas Dohu Amajihono, S.H., M.H dan Turut Tergugat hadir Kuasanya Ricky David Sidabutar, S.H dan Fahmi Tanjung, SH.MH;

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 Fadel Pardamean Batee, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gunungsitoli, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak tercapai perdamaian antara kedua belah pihak maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat membacakan gugatannya, Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan sebagai berikut:

1. Pada halaman 1 yang semula tertulis:

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Mei 2022, dst...

Setelah diperbaiki dan diubah menjadi tertulis:

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2022

2. Pada halaman 4 dan 5 perbaikan kesalahan 1 huruf Nomor Putusan, yang semula tertulis:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 926K/Pdt/2021 dst,...

Setelah diperbaiki dan diubah menjadi tertulis:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021 dst,...

Menimbang, bahwa terhadap perubahan gugatan tersebut, menurut Majelis Hakim masih sesuai dengan ketentuan Pasal 127 Rv, karena batasan yang dapat diterapkan kepada penggugat untuk merubah atau mengurangi gugatan adalah tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan dan dengan

Halaman 9 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian perubahan gugatan yang dibenarkan hukum adalah perubahan yang “tidak mengubah dan menyimpang dari kejadian materiil.”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat telah mengajukan eksepsi, jawaban dan rekonvensi secara tertulis dipersidangan tertanggal 28 Desember 2022 yang pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

Bahwa para Tergugat mengajukan Eksepsi dalam perkara aquo, sebagai berikut:

### I. TENTANG EKSEPSI

Bahwa Tergugat I dan II dengan ini menyampaikan Eksepsi atas gugatan Penggugat I dan II, sebagai berikut:

#### 1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Gunungsitoli tidak berwenang mengadili perkara aquo karena menurut hukum sah atau tidak sahnya Keputusan Pejabat/Badan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 154 dalam perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, didukung dengan petitum gugatan para Penggugat yang meminta pengesahan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 pada poin 2 (dua) halaman 7 yakni menyatakan dalam hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli adalah Sah milik Para Penggugat, dan oleh karenanya sangat berdasar hukum gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

#### 2. Eksepsi *Legal Standing*

Bahwa setelah mempelajari gugatan para Penggugat, menurut hukum Penggugat II tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atas tanah obyek perkara, karena tanah obyek perkara merupakan harta warisan peninggalan orang tua Penggugat I dengan Tergugat I yang bernama Gandra Quin (Alm.) bukan merupakan harta bersama (*gono gini*) dalam perkawinan antara Penggugat I dengan Penggugat II, karena menurut hukum dalam pasal 35 ayat 2 Undang-Undang Perkawinan Nomor: 16 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang menegaskan bahwa Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain, dan oleh karenanya sangat berdasar hukum gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 10 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Eksepsi Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*;

Bahwa gugatan para Penggugat kabur karena obyek gugatan para Penggugat dalam perkara aquo adalah tanah beserta bangunan Wisma Soliga dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 yang diterbitkan Turut Tergugat, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, sedangkan diketahui obyek perkara yang termuat didalam amar putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, adalah Tergugat I melakukan perbuatan Wanprestasi atas tanah yang terletak di Desa Simanaere berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat di atas meterai Rp. 6.000.00 dan disaksikan oleh suami Tergugat yang bernama Djoniso dan Surat Pernyataan tersebut telah dilegalisir di Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H dengan *Waarmerking* Nomor 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012, dan oleh karenanya sangat berdasar hukum gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

## II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Bahwa Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat diatas, merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya;

### A. KASUS POSISI

1. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat poin 1 s/d poin 3 halaman 3, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017, dengan amar sebagai berikut:

#### MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Philips Gan Als Philip tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn tanggal 14 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 23/Pdt.G/2015PN-Gst tanggal 24 November 2015;

#### MENGADILI SENDIRI

Halaman 11 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa para Penggugat Venny Gan dan Stevenson serta Tergugat Philips Gan adalah ahli waris dari almarhum Gandra Quin dan Almarhumah Imelda;
3. Menyatakan sebagai hukum Kutipan Akta Kematian an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Gunungsitoli pada tanggal 17 Maret 2014;
4. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang ada di dalamnya yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara yang dikenal dengan nama Wisma Soliga sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin;
5. Menyatakan bahwa Wisma Soliga obyek sengketa aquo harus dibagi menjadi 3 bagian, dengan pembagiannya sebagai berikut:
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Penggugat I Venny Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Penggugat II Stevenson, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Tergugat Philips Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
6. Menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154

Halaman 12 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra  
Quin;

7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
  8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- b. Bahwa kemudian Penggugat I/dahulu Tergugat mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali atas putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017, dengan putusan Peninjauan Kembali Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang amar sebagai berikut:
- Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Philips Gan alias Philip tersebut;
  - Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp. 2.500.000.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- c. Bahwa berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tersebut, maka peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan Wisma Soliga yang merupakan obyek perkara di dalam Sertifikat Hak Milik No. 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan pasal 1335 KUHPerdara jo. pasal 1337 KUHPerdara, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:
1. Bahwa faktanya sampai sekarang ini Tergugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain;
  2. Bahwa kemudian telah dipertegas di dalam amar putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan

Halaman 13 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra Quin;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidak-tidaknya dikesampingkan;

2. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat poin 4 (empat), s/d poin 8 halaman 3, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa amar putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, sebagai berikut:

#### MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Philips Gan Alias Philip tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 16/Pdt/2020/PT-Mdn tanggal 3 Juni 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 36/Pdt.G/2019/PN-Gst tanggal 14 November 2019;

#### MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat di atas meterai Rp. 6.000.00 dan disaksikan oleh suami Tergugat yang bernama Djoniso dan Surat Pernyataan tersebut telah dilegalisir di Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H dengan *Waarmerking* Nomor 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012, adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat dan wajib dipatuhi oleh Tergugat;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang perkara dalam semua tingkat peradilan dan pada tingkat banding sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 14 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, secara nyata ditemukan adanya kesilapan Majelis Hakim, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012, sudah pernah diajukan Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai bukti surat dengan bukti surat TK-16 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Venny Gan (Tergugat I) tertanggal 1 Oktober 2012 pada halaman 49 dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 Jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, di mana dalam perkara tersebut Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai pihak yang kalah;
2. Bahwa seterusnya di dalam Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 tersebut, Tergugat I/dahulu Penggugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain;
3. Bahwa Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012 bukan merupakan persetujuan Tergugat I untuk mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat;
4. Bahwa putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tanggal 23 April 2018 lebih duluan dari pada putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidak-tidaknya dikesampingkan;

## B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT

Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat poin 9 s/d poin 15 halaman 4, karena Tergugat I dan II menguasai sebagian tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa

*Halaman 15 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, yang menyatakan Tergugat I Venny Gan/dahulu Penggugat I memiliki bagian waris atas tanah dan bangunan Wiswa Soliga dengan luas kurang lebih 2.401 M2 beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya, maka menurut hukum Tergugat I dan II sebagai Suami Isteri berhak menguasai sebagian tanah beserta bangunan Wisma Soliga, dan oleh karenanya gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidaknya dikesampingkan;

**C. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT, MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PENGGUGAT;**

Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil para Penggugat poin 1 s/d poin 11 halaman 5-7, karena perbuatan para Tergugat yang menguasai sebagian tanah beserta bangunan Wisma Soliga, dilindungi oleh hukum, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, yang menyatakan bahwa Tergugat I Venny Gan memiliki bagian waris seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, dan oleh karenanya gugatan para Penggugat patut ditolak dan/atau setidaknya dikesampingkan;

**DALAM GUGATAN REKONVENSI**

1. Bahwa Eksepsi dan Jawaban dalam Konvensi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Philips Gan Als Philip tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn tanggal 14 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 23/Pdt.G/2015PN-Gst tanggal 24 November 2015;

**MENGADILI SENDIRI**

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi;

Halaman 16 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa para Penggugat Venny Gan dan Stevenson serta Tergugat Philips Gan adalah ahli waris dari almarhum Gandra Quin dan Almarhumah Imelda;
3. Menyatakan sebagai hukum Kutipan Akta Kematian an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Gunungsitoli pada tanggal 17 Maret 2014;
4. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang ada di dalamnya yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara yang dikenal dengan nama Wisma Soliga sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin;
5. Menyatakan bahwa Wisma Soliga obyek sengketa aquo harus dibagi menjadi 3 bagian, dengan pembagiannya sebagai berikut:
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Penggugat I Venny Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Penggugat II Stevenson, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Tergugat Philips Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
6. Menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra Quin;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patut dan taat pada putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I Venny Gan memiliki bagian waris seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan

Halaman 17 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wisma Soliga yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;

4. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I pernah mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin kepada Turut Tergugat berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang menyatakan memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini, akan tetapi Turut Tergugat tidak mengindahkannya;
5. Bahwa kemudian berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tersebut, maka peralihan kepemilikan atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam Sertifikat Hak Milik No. 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara aquo, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan pasal 1335 KUHPerdata jo. pasal 1337 KUHPerdata, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa faktanya sampai sekarang ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 kepada para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun kepada pihak lain;
  - b. Bahwa kemudian telah dipertegas di dalam amar putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari

Halaman 18 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra Quin;

6. Bahwa menurut hukum perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I yang memiliki bagian waris seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, maka perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa akibat perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materiil dan Immateriil dengan perincian sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil**

Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yakni bagian waris Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga seluas kurang lebih 2.401 M2 x @Rp. 3.000.000/permeter sebesar Rp. 7.203.000.000 (tujuh milyar dua ratus tiga juta rupiah);

**b. Kerugian Immateriil**

Bahwa selain kerugian Materiil, para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian Immateriil berupa rasa malu terhadap masyarakat dan terhambatnya penguasaan dan pengelolaan bagian waris para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang dikuasai dan dikelola oleh para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa seijin para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, meskipun kerugian ini tidak dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi oleh karena menurut hukum kerugian tersebut dapat digantikan dengan nilai uang. Maka kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat dengan uang tunai sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar);

8. Bahwa supaya gugatan Rekonvensi para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia dikemudian hari, maka Tergugat

*Halaman 19 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bagian waris Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;

9. Bahwa kemudian para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli, supaya menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan/atau menyerahkan tanpa syarat bagian waris Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar berkenan memberi putusan yang amarnya, sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

### I. TENTANG EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan II untuk seluruhnya;

### II. TENTANG POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menerima Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I dan II untuk seluruhnya;

## DALAM GUGATAN REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Menyatakan dalam hukum bahwa putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, telah berkekuatan hukum tetap;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I memiliki bagian waris seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 atas nama: Gandra Quin dengan Luas 7.204 M2, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;
4. Menyatakan dalam hukum bahwa peralihan kepemilikan atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik No. 154 dari nama Gandra Quin menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan dalam hukum bahwa perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I dan II merupakan perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan dalam hukum bahwa sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan diatas bagian waris Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 atas nama: Gandra Quin dengan Luas 7.204 M2, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;
7. Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 7.203.000.000 (tujuh milyar dua ratus tiga juta rupiah);
  - b. Bahwa kerugian Immateriil yang dialami oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000.000 (sepuluh milyar);

Halaman 21 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan/atau menyerahkan tanpa syarat bagian waris Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 atas nama: Gandra Quin dengan Luas 7.204 M2, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018;
10. Menyatakan dalam hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan Verzet;
11. Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan tertanggal 28 Desember 2022 yang pada pokoknya mengajukan hal-hal sebagai berikut:

## I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 154 terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kabupaten Nias, Seluas 7.204 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PHILIPS GAN (bukti Turut Tergugat - 1) dengan Surat Ukur No. 37/Miga/2001 tanggal 19-12-2001;
3. Tentang Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 154/Miga Tahun 2001;
  - a. Bahwa pada tahun 2002 Kantor Pertanahan Kabupaten Nias telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.154 terdaftar An. Gandra Quin terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kabupaten Gunungsitoli, Seluas 7.204 m<sup>2</sup>;
  - b. Bahwa pada tahun 2015 terjadi perkara perdata diantara para ahli waris Gandra Quin di Pengadilan Negeri Gunungsitoli dengan register perkara No.23/Pdt.G/2015/PN.Gst antara Venny Gan (Penggugat I)

Halaman 22 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Stevenson (Penggugat II) melawan Philips Gan (Tergugat) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias (Turut Tergugat);

- c. Bahwa perkara perdata tersebut berlanjut sampai tingkat kasasi pada Mahkamah Agung yang terdaftar dengan register Perkara No.23/Pdt.G/ 2015/PN.Gst Jo No.94/Pdt/2016/PT-MDN Jo No.147 K/Pdt/2017;
- d. Bahwa selanjutnya diperoleh data Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli No. 23/Pdt.G/2015/PN Gst tertanggal 29 Agustus 2018 menetapkan:
  - ⦿ Menyatakan permohonan dari Venny Gan dan Stevenson tertanggal 19 Desember 2017 tersebut tidak dapat dikabulkan;
  - ⦿ Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli No.23/Pdt.G/2015/PN.Gst tertanggal 24 November 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.94/PDT/2000/PT-MDN tertanggal 14 Juli 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI No.147K/Pdt/2017 tertanggal 18 April 2017 tidak dapat dilaksanakan Eksekusi (*Non Executable*) (bukti Turut Tergugat - 2);
- e. Bahwa selanjutnya diperoleh data Akta Perdamaian Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Gst, tanggal 11 Juli 2018 (bukti Turut Tergugat - 3) dalam persidangan Pengadilan Negeri Gunungsitoli antara Philips Gan dan Stevenson sepakat untuk menyelesaikan Permasalahan/ Perselisihan Hukum diluar Pengadilan (*out of court settlement*) dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Perdamaian dengan ketentuan antara lain:
  - ⦿ *Point 8*

Bahwa Philips Gan dan Stevenson dengan ini menyatakan sepakat berdamai dalam perkara perdata Registrasi Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Gst, tanggal 16 Mei 2018 dan Philips Gan mengeluarkan Stevenson sebagai Tergugat I dalam Perkara Registrasi Nomor: 23/Pdt.G/2018/PN Gst, tanggal 16 Mei 2018 dan Stevenson menyatakan MENGABAIKAN Putusan Perkara No.23/Pdt.G/2015/PN.Gst, tanggal 24 November 2014 jo Putusan Banding No.94/PDT/ 2016/PT.MDN, tanggal 14 Juli 2016 jo Putusan Kasasi No.147 K/Pdt/2017 tanggal 18 April 2017;
  - ⦿ *Point 9*

Bahwa Philips Gan dan Stevenson menyatakan untuk tidak saling menuntut atau tidak saling gugat menggugat berkaitan dengan

Halaman 23 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.154/Miga seluas 7.204 m<sup>2</sup> (*Tujuh ribu dua ratus empat meter persegi*) yang terletak di Jl. Diponegoro No.432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu kabupaten Nias), berdasarkan Surat Ukur No.37/Miga/2001, tanggal 19 Desember 2001, tercatat atas nama Tn. Gandra Quin, atau lebih dikenal dengan Wisma Soliga, karena sudah menjadi milik Philips Gan;

- f. Diperoleh data bahwa ada kesepakatan berupa Surat Pernyataan pada tanggal 01 Oktober 2012, yang ditantangani oleh Venny Gan diatas materai Rp.6.000 dan disaksikan oleh suaminya yang bernama; Djoniso dan Surat Pernyataan telah dilegalisir Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., dengan Waarmerking Nomor: 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012 (bukti Turut Tergugat - 4);
- g. Bahwa pada tahun 2019 terjadi perkara perdata tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) antara Philips Gan (Penggugat) melawan Venny Gan (Tergugat) dengan Register Perkara No. 36/Pdt.G/2019/PN Gst (bukti Turut Tergugat - 5) dan telah diputus majelis hakim dengan putusan:
- ⊖ Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - ⊖ Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat;
  - ⊖ Menyatakan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 01 Oktober 2012, yang ditantangani oleh Venny Gan diatas materai Rp.6.000 dan disaksikan oleh suaminya yang bernama; Djoniso dan Surat Pernyataan telah dilegalisir Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., dengan *Waarmerking* Nomor: 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012 adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat dan wajib dipatuhi oleh Tergugat;
  - ⊖ Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini Sejumlah Rp.576.000.00. (lima ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
- h. Bahwa di dalam salah satu konsideran menimbang Putusan No. 36/Pdt.G/2019/PN Gst menerangkan bahwa pada tahun 2009, Tn. Gandra Quin memanggil Philips Gan, Venny Gan dan Stevenson untuk membuat kesepakatan tentang Peralihan Hak atas sebidang tanah berikut dengan bangunan yang ada di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.154/Miga atau yang dikenal dengan

*Halaman 24 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wisma Soliga. Selanjutnya untuk Venny Gan, Philips Gan memberikan ganti rugi dan kompensasi melalui Tn. Gandra Quin berupa objek tanah SHM No.057/Simanaere berdasarkan kesepakatan Philips Gan, Gandra Quin dan Venny Gan. Kemudian Venny Gan berubah pikiran dengan mengembalikan objek bidang tanah SHM No.057/Simanaere kepada Philips Gan dan meminta untuk diberikan ganti rugi dan kompensasi berupa uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Surat Pernyataan Venny Gan tanggal 01 Oktober 2012 (bukti Turut Tergugat - 4);

- i. Bahwa putusan tersebut telah diajukan banding oleh Tergugat ke Pengadilan Tinggi Medan dengan nomor perkara 16/PDT/2020/PT MDN hingga Kasasi ke Mahkamah Agung oleh Penggugat/Terbanding dengan nomor perkara 726 K/Pdt/2021;
- j. Bahwa perkara perdata nomor 726 K/Pdt/2021 telah diputus oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung, tanggal 20 April 2021 dengan amar putusan sebagai berikut (bukti Turut Tergugat - 6):

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PHILIPS GAN alias PHILIP tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 16/PDT/2020/PT MDN, tanggal 03 Juni 2020 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst, tanggal 14 November 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;
- Menyatakan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 01 Oktober 2012, yang ditantangani oleh Tergugat di atas materai Rp.6.000 dan disaksikan oleh suami Tergugat yang bernama Djoniso, dan Surat Pernyataan tersebut telah dilegalisir di Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., dengan *Waarmerking* Nomor:

Halaman 25 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012 adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat dan wajib dipatuhi oleh Tergugat;

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dan pada tingkat kasasi sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

k. Bahwa di dalam salah satu konsideran menimbang Putusan Kasasi No. 726 K/Pdt/2021 menerangkan bahwa permasalahan perkara ini berawal dari adanya utang GANDRA QUIN (ayah kandung PHILIPS GAN, VENNY GAN, dan STEVENSON), dan biaya rehabilitasi Wisma Soliga (SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 154/DESA MIGA, ATAS NAMA GANDRA QUIN) akibat gempa Nias, diantaranya Wisma Soliga diagunkan ke bank, yang harus segera ditebus. Bahwa untuk mengatasi masalah tersebut, GANDRA QUIN memanggil ketiga anaknya, yaitu PHILIPS GAN, VENNY GAN, dan STEVENSON, dalam pertemuan tersebut disepakati bahwa Wisma Soliga (Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 154/Desa Miga, atas nama GANDRA QUIN) menjadi milik PHILIPS GAN, dan untuk membalik nama, perlu ada akta pelepasan hak dari VENNY GAN, dan STEVENSON, yang mana konsep akta tersebut telah dibuat di Kantor Notaris. Bahwa kewajiban PHILIPS GAN adalah melunasi hutang GANDRA QUIN, memberi kompensasi kepada GANDRA QUIN, STEVENSON dan VENNY GAN. Untuk itu telah dibuat kesepakatan yang telah dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 1 Oktober 2012 yang sudah ditandatangani oleh GANDRA QUIN, VENNY GAN dan STEVENSON, telah di daftar di Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H. dengan *Waarmerking* Nomor 4520/2012/w, tertanggal 5 Oktober 2012, yang akan dilanjutkan dengan akta pelepasan hak Wisma Soliga kepada PHILIPS GAN. Bahwa hingga Pemeriksaan Perkara Kasasi No. 726 K/Pdt/2021, VENNY GAN belum menandatangani akta pelepasan, padahal VENNY GAN sudah menerima uang kompensasi dari PHILIPS GAN sejumlah Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah), dan sudah dibebaskan dari kewajibannya membayar utang kepada GANDRA QUIN sejumlah Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Bahwa surat pernyataan yang ditandatangani oleh VENNY GAN tanggal 1 Oktober 2012, diketahui oleh SUAMI VENNY GAN dan ISTRI PHILIPS GAN, yang harus dilanjutkan dengan

*Halaman 26 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan akta pelepasan hak di Kantor Notaris. Bahwa tindakan VENNY GAN sejak tanggal 1 Oktober 2012 hingga Pemeriksaan Perkara Kasasi No. 726 K/Pdt/2021 tidak bersedia menandatangani akta pelepasan hak untuk peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 154/Desa Miga, kepada PHILIPS GAN adalah suatu WANPRESTASI;

I. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sehingga perubahan data peralihan Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.154/Miga berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) dapat dilakukan.

## II. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

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

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 11 Januari 2023, kemudian Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan dupliknya masing-masing tertanggal 18 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi 1 (satu) rangkap Sertipikat Hak Milik No. 154 yang diterbitkan tanggal 22-01-2002 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 244/HK/IX/2021/PN Gst yang dikeluarkan tanggal 09-09-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. *Print Out* 1 (satu) lembar foto, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

Halaman 27 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. *Print Out* 3 (tiga) lembar foto, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Venny Gan, yang dibuat tanggal 01-10-2012, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Nomor W2.U12/1469/Pdt/04.10/IX/2018 perihal Permohonan Eksekusi, yang dikeluarkan tanggal 19-09-2018 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Pernyataan Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias yang dikeluarkan tanggal 01-10-2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi 1 (satu) rangkap Akta Perikatan Jual Beli I. Tn Gandra Quin II. Tn. Ir. Philips Gan Nomor 41 tanggal 21-04-2010, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi 1 (satu) rangkap Akta Kuasa I. Tn Gandra Quin II. Tn. Ir. Philips Gan Nomor 42 tanggal 21-04-2010, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi 1 (satu) rangkap Akta Perjanjian I. Tn. Stevenson II. Tn. Ir. Philips Gan Nomor 15 tanggal 10-04-2010, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi 1 (satu) rangkap Akta Kuasa I. Tn. Stevenson II. Tn. Ir. Philips Gan Tn. Gandra Quin Nomor 16 tanggal 10-04-2010, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Akta Perdamaian Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 118/Leg/Pdt/2018/PN Gst tanggal 13-07-2017 oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi 1 (satu) rangkap Akta Pengakuan dan Pernyataan Nomor 40 tanggal 12-07-2018, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Nomor W2.U12/2204/Pdt/04.10/XII/2022 perihal Pemberitahuan Permohonan Peninjauan Kembali perkara Perdata Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 12-12-2022 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Nomor 117/S/KH-YLP/V/2022 perihal Somasi (Peringatan Hukum atas Penguasaan Secara Melawan Hukum 2 (dua) Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (satu) Unit Gudang Milik Tuan Philips Gan, yang

*Halaman 28 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat tanggal 18-05-2022 oleh Yulius Laoli, S.H., M.H., CPL., CPCLE., Eman Syukur Harefa, S.H., Sofyanus Laoli, S.H., dan Harianto Gulo, S.H., selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

Fotokopi bukti-bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-15 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali pada bukti surat P-3 dan bukti surat P-4 yang merupakan hasil *print out* foto tanpa dibubuhi materai;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat dipersidangan telah mengadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangannya sebagai berikut :

1. Saksi Setiaman Zebua, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tinggal dan bekerja di Wisma Soliga sejak akhir tahun 2020 sebagai teknisi;
- Bahwa benar Bukti Surat P-3 bahwa para Tergugat bertempat tinggal di Wisma Soliga;
- Bahwa benar bukti P-4 yaitu gudang di Wisma Soliga yang dikuasai Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi selama saksi bekerja dan bertempat tinggal di Wisma Soliga keberadaan Para Tergugat didalam Wisma Soliga pernah mengganggu para pengguna jasa yang datang ke Wisma Soliga dengan cara Tergugat I bersuara kencang, melempar botol bir dan berkata kasar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I tidak berkata kasar kepada pengunjung hotel Wisma Soliga melainkan hanya kepada karyawan Wisma Soliga saja;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Para Penggugat dan Para Tergugat ribut di objek sengketa Wisma Soliga terkait 2 (dua) kamar dan gudang yang ditempati dan dikuasai Para Tergugat tersebut;

2. Saksi Fiktorius Lase, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah tinggal di Wisma Soliga sejak tahun 2005;
- Bahwa para Tergugat tinggal di Wisma Soliga sejak tahun 2005 setelah gempa;
- Bahwa sebelum tahun 2005 Para Tergugat tidak tinggal di Wisma Soliga, melainkan tinggal di tokonya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat tinggal di Wisma Soliga atas persetujuan Penggugat I dan almarhum orangtua Penggugat I dan Tergugat I;

Halaman 29 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sepengetahuan saksi warisan objek sengketa Wisma Soliga ini pernah dibagikan oleh orangtua Penggugat I dan Tergugat I kepada ahli waris lainnya dalam bentuk kompensasi berupa uang;
- Bahwa sepengetahuan saksi seluruh ahli waris menerima kompensasi terhadap pembagian warisan objek sengketa Wisma Soliga ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi ahli waris dari warisan objek sengketa Wisma Soliga ini diantaranya Philips Gan (Penggugat I), Venny Gan (Tergugat I) dan Stevenson;
- Bahwa saksi Stevenson menerima kompensasi terhadap pembagian warisan objek sengketa Wisma Soliga ini;
- Bahwa saksi Venny Gan (Tergugat I) juga menerima kompensasi terhadap pembagian warisan objek sengketa Wisma Soliga ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang memberikan uang kompensasi kepada ahli waris terhadap pembagian warisan objek sengketa Wisma Soliga ini adalah Penggugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Venny Gan (Tergugat I) dan Stevenson menerima kompensasi terhadap pembagian warisan objek sengketa Wisma Soliga ini karena saksi pernah mendengar hal tersebut saat bekerja di Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah ada permasalahan lain antara Penggugat I dengan Tergugat I sebelum adanya permasalahan objek sengketa Wisma Soliga ini yaitu masalah terkait harta warisan;
- Bahwa Saksi tahu dan pernah melihat putusan mengenai Tergugat I yang melakukan wanprestasi kepada Penggugat I saat Penggugat I menyuruh saksi untuk memfotokopi salinan putusan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Wisma Soliga dibangun setelah gempa dan dibangun oleh Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi bukan orangtua Penggugat I dan Tergugat I yang membangun Wisma Soliga tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang memberikan persetujuan jika dilakukan kegiatan didalam Wisma Soliga tersebut adalah Para Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I tidak pernah berkeberatan saat Penggugat I melakukan proses pembangunan di Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat ini kepemilikan Wisma Soliga sudah beralih nama kepada Penggugat I;

Halaman 30 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi mengetahui kepemilikan Wisma Soliga sudah beralih nama sejak Penggugat I menyuruh saksi untuk memfotokopi salinan putusan terakhir;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari penyampaian Penggugat I sendiri bahwa orangtua Penggugat I dan Tergugat I pernah memberikan kuasanya kepada Penggugat I dalam hal untuk menjual Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I pernah berkeberatan atas surat kuasa yang diberikan kepada Penggugat I dalam hal untuk menjual Wisma Soliga dimana Tergugat I meminta harta warisan Wisma Soliga untuk dibagi lagi setelah Tergugat I menerima kompensasi berupa uang;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-1 dan P-7;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Tergugat I berkeberatan atas beralihnya nama objek Wisma Soliga kepada Penggugat I;
- Bahwa Saksi sering mendengar Para Tergugat di usir dari Wisma Soliga oleh Penggugat I, namun Para Tergugat tidak mau keluar dari Wisma Soliga dan Saksi tidak tahu alasan Para Tergugat tidak mau keluar dari Wisma Soliga;
- Bahwa Sepengetahuan saksi benar Para Tergugat dapat bertempat tinggal di objek sengketa Wisma Soliga berdasarkan persetujuan dari Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah gudang yang dibangun Para Tergugat di objek sengketa Wisma Soliga berdasarkan persetujuan dari Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi gudang yang dibangun Para Tergugat di objek sengketa Wisma Soliga berdasarkan persetujuan dari orangtua Penggugat I dan Tergugat I yang masih hidup pada masa itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bentuk kompensasi yang diterima Tergugat I terhadap objek sengketa Wisma Soliga adalah dalam bentuk uang;
- Bahwa uang kompensasi yang diterima Tergugat I terhadap objek sengketa Wisma Soliga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah mendengar adanya utang Tergugat I kepada orangtuanya sejumlah Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa utang Tergugat I kepada orangtuanya sejumlah Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dilunaskan karena merupakan bagian dari kompensasi yang diterima Tergugat I terhadap pembagian objek sengketa Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelum di objek sengketa Wisma Soliga Para Tergugat bertempat tinggal di tokonya Mestika Jaya dan setelah toko Para

Halaman 31 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat hancur karena gempa tahun 2005 barulah Para Tergugat pindah ke Wisma Soliga atas persetujuan Penggugat I;

- Bahwa Saksi tidak tahu adakah pembicaraan keluarga atau tidak sebelum Para Tergugat tinggal di Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membayar pengeluaran gaji karyawan, tagihan listrik, air dan lain - lain termasuk tempat tinggal Para Tergugat di Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi tidak tahu usaha apa saja yang sudah dilakukan Para Penggugat untuk menyuruh Para Tergugat pergi dari objek sengketa Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Para Penggugat dan Para Tergugat ribut di objek sengketa Wisma Soliga terkait 2 (dua) kamar dan gudang yang ditempati dan dikuasai Para Tergugat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa Wisma Soliga ini berasal dari orangtua Philips Gan (Penggugat I), Venny Gan (Tergugat I) dan Stevenson yang bernama Gandra Quin dan Imelda;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Venny Gan dan Stevenson menggugat Philips Gan terkait dengan objek sengketa Wisma Soliga terkait wanprestasi;
- Bahwa sepengetahuan saksi antara Philips Gan dengan Venny Gan sudah saling berperkara di Pengadilan Negeri Gunungsitoli sebanyak 2 (dua) kali termasuk dengan perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi putusan perkara antara Philips Gan dengan Venny Gan dalam perkara yang pertama;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa Wisma Soliga ini sebelumnya sudah dibagi kepada ahli warisnya dengan diberikan kompensasi berupa uang;
- Bahwa Saksi tahu adanya surat penyerahan kompensasi berupa uang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanggal dan tahun berapa adanya surat penyerahan kompensasi berupa uang tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi penyerahan kompensasi berupa uang terhadap objek sengketa Wisma Soliga ini terjadi pada perkara pertama antara Philips Gan dengan Venny Gan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menang dalam perkara pertama antara Philips Gan dengan Venny Gan tersebut;

Halaman 32 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa Tergugat I (Venny Gan) melakukan penolakan warisan atau melakukan penolakan pembayaran utang Gandra Quin;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pembayaran kompensasi berupa uang kepada ahli waris Wisma Soliga karena mendengar adanya cerita dari Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak ingat nomor berapa perkara antara Philips Gan dengan Venny Gan terkait dengan wanprestasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek perkara yang disengketakan dalam perkara antara Philips Gan dengan Venny Gan terkait dengan wanprestasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu peralihan kepemilikan Wisma Soliga ke Penggugat I diperoleh melalui eksekusi Pengadilan Negeri atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Venny Gan (Tergugat I) pernah membuat surat pernyataan melepaskan bagian warisannya di Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi mengetahui kepemilikan Wisma Soliga sudah beralih nama kepada Penggugat I sejak Penggugat I menyuruh saksi untuk memfotokopi salinan putusan pertama mengenai wanprestasi;
- Bahwa Sepengetahuan saksi gudang dibangun oleh Para Tergugat setelah gempa dan bukan dibangun oleh Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat I membangun hotel di Wisma Soliga seizin dari Venny Gan dan Stevenson selaku ahli waris;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar salinan putusan yang isinya berbunyi bahwa Wisma Soliga tersebut harus dibagi kepada 3 (tiga) orang dari ahli waris Gandra Quin;
- Bahwa sepengetahuan saksi benar adanya transaksi jual beli antara Philips Gan (Penggugat I) dengan Gandra Quin (orangtua Penggugat I dan Tergugat I);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat jual Wisma Soliga antara Philips Gan dengan Gandra Quin telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum dalam putusan sebelumnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat jual Wisma Soliga antara Philips Gan dengan Gandra Quin telah dijadikan sebagai surat bukti dalam perkara Peninjauan Kembali Nomor 260 PK/Pdt/2018 dimana sebagai Pemohon PK adalah Philips Gan dan Termohon PK adalah Stevenson dan Venny Gan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Surat Pernyataan dari Venny Gan yang dibuat tanggal 01-10-2012 pernah dijadikan sebagai surat bukti dalam

*Halaman 33 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Peninjauan Kembali Nomor 260 PK/Pdt/2018 dimana surat bukti tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan yang mengikat;

3. Saksi Samsul Anwar Tanjung, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Desa Miga;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa Wisma Soliga sudah lama dimana pemiliknya dahulu bernama Gandra Quin orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengenal orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I yang bernama Gandra Quin ini sejak tahun 1980an;
- Bahwa sepengetahuan saksi anak dari Gandra Quin berjumlah 3 (tiga) orang;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa Wisma Soliga ini pernah dibagikan kepada masing - masing ahli warisnya dan saksi mendengarnya dari almarhum orangtua Penggugat I dan Tergugat I sendiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui persis kapan objek sengketa Wisma Soliga ini dibagikan kepada masing - masing ahli warisnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulu yang tinggal di objek sengketa Wisma Soliga sejak saksi mengenal orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I ini adalah Philips Gan, Venny Gan dan Stevenson, namun setelah itu Venny Gan tidak lagi tinggal di Wisma Soliga sejak ia menikah dengan suaminya;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita almarhum orangtua Penggugat I dan Tergugat I bahwa objek sengketa Wisma Soliga memang benar diberikan kepada anak pertama mereka yang bernama Philips Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari yang saksi dengar melalui orangtua Penggugat I dan Tergugat I dan juga dari Philips Gan sendiri bahwa warisan Wisma Soliga tersebut diberikan kepada Philips Gan sedangkan kepada anak lainnya yaitu Venny Gan dan Stevenson diberikan kepada mereka berupa kompensasi berupa tanah lain di Desa Simanaere seluas 25000 M<sup>2</sup> dimana tanah tersebut dibagi dua dengan luas 12.500 M<sup>2</sup> untuk Venny Gan dan 12.500 M<sup>2</sup> untuk Stevenson, namun pada saat itu Venny Gan menolak tanah tersebut dan meminta untuk digantikan dengan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dibagikan atau dilakukan pembagian warisan tersebut;

Halaman 34 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui kalau Venny Gan menolak tanah tersebut dan meminta untuk digantikan dengan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena mendengar cerita dari Philips Gan dan saksi pun memang sudah pernah melihat adanya surat pernyataan dari Venny Gan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulu sertifikat tanah Wisma Soliga atas nama Gandra Quin;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat tanah Wisma Soliga saat ini sudah beralih nama ke atas nama Philips Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat bertempat tinggal di Wisma Soliga sejak setelah terjadinya peristiwa gempa bumi di Nias pada tahun 2005;
- Bahwa sepengetahuan saksi benar Para Tergugat dapat bertempat tinggal di Wisma Soliga karena persetujuan dari Penggugat I dan juga orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi menurut cerita Penggugat I seharusnya Para Tergugat ini hanya tinggal sementara di Wisma Soliga selama 2 (dua) tahun saja;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Para Penggugat ini mempersilahkan kepada Para Tergugat untuk mencari tempat tinggal lain diluar Wisma Soliga setelah mereka tinggal selama 2 (dua) tahun di Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat I mengajukan gugatan sebelumnya ke Tergugat I mengenai masalah wanprestasi;
- Bahwa Sepengetahuan saksi gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat I kepada Tergugat I di kabulkan;
- Bahwa Saksi mengetahui Sertifikat tanah Wisma Soliga dengan nomor 154 sudah beralih nama ke atas nama Philips Gan sekitar tahun 2021 lalu;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Para Tergugat ini berkeberatan atas peralihan nama dari Sertifikat tanah Wisma Soliga dengan nomor 154 ke Philips Gan;
- Bahwa menurut saksi keberadaan Para Tergugat yang bertempat tinggal di Wisma Soliga sangat mengganggu karena adapun gudang milik Para Tergugat yang terletak didalam Wisma Soliga tersebut terlihat sangat kumuh dan berantakan;

Halaman 35 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi gudang milik Para Tergugat yang terletak didalam Wisma Soliga itu masih dipergunakan oleh Para Tergugat namun sepertinya tidak diurus dan dibiarkan saja;
- Bahwa Saksi pernah melihat seluruh bukti surat Para Penggugat P-1, P-2, P-3 dan P-4;
- Bahwa sepengetahuan saksi foto yang ada didalam bukti surat P-3 tersebut adalah foto kamar hotel di Wisma Soliga yang saat ini ditempati oleh Para Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah membaca bukti surat P-1 yang berupa Sertifikat Nomor 154 dimana Sertifikat tersebut sudah dibalik nama atas nama Philips Gan;
- Bahwa Saksi mendengar dari Penggugat I kalau Para Tergugat ini tidak pernah berkeberatan atas peralihan nama Sertifikat tanah Wisma Soliga dengan nomor 154 ke Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun Wisma Soliga dari depan sampai dengan bagian belakang adalah Philips Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun kamar hotel tempat tinggal Para Tergugat saat ini sebagaimana dalam bukti P-3 tadi adalah Philips Gan sendiri;
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah berkeberatan atas proses pembangunan Wisma Soliga yang dilakukan oleh Philips Gan;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Para Tergugat ribut dengan karyawan Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi pernah mendengar keributan yang dilakukan Para Tergugat didalam Wisma Soliga ini dibicarakan dalam forum tingkat Desa, dimana saksi saat itu pernah menjabat sebagai Ketua Badan Permusyawaratan Desa Miga dan dari musyawarah Desa tersebut dibuat keputusan bahwa Para Tergugat seharusnya meninggalkan atau keluar dari Wisma Soliga tersebut namun Para Tergugat tidak mau dan tetap bertahan di Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang terlebih dahulu duluan meninggal adalah ibu dari Penggugat I dan Tergugat I, sedangkan bapak Penggugat I dan Tergugat I meninggal pada tahun 2014 lalu;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun bagian depan dan bagian belakang Wisma Soliga adalah Philips Gan;

Halaman 36 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Saksi sudah membaca Putusan perkara sebelumnya antara Philips Gan dengan Venny Gan dan saksi mengetahui putusan tersebut dari Philips Gan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi pengunjung di Wisma Soliga saat ini menjadi berkurang karena keberadaan dari Para Tergugat;
  - Bahwa Jarak rumah saksi dengan objek sengketa Wisma Soliga berjarak 300 (tiga ratus) meter;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya kompensasi yang diterima Venny Gan berupa uang sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dari Philips Gan;
4. Saksi Armin Telaumbanua, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Sepengetahuan saksi Pemilik dan yang mengelola Wisma Soliga adalah Philips Gan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi yang mengatur manajemen di Wisma Soliga adalah Philips Gan;
  - Bahwa Sepengetahuan saksi yang mengatur dan menggaji karyawan di Wisma Soliga adalah Philips Gan;
  - Bahwa setelah gempa bumi tahun 2005 Wisma Soliga hancur dan roboh lalu kemudian dibangun kembali oleh Philips Gan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada ahli waris ataupun pihak lain yang berkeberatan atas pembangun Wisma Soliga yang dilakukan oleh Philips Gan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi saat ini masih dilakukan proses pembangunan Wisma Soliga oleh Philips Gan;
  - Bahwa sebelum beralih nama Sertifikat Wisma Soliga ini atas nama dari orangtua Penggugat I dan Tergugat I yaitu bapak Gandra Quin namun sekarang ini sertifikat Wisma Soliga ini sudah beralih nama ke nama Philips Gan;
  - Bahwa Saksi lupa sejak kapan sertifikat Wisma Soliga ini sudah beralih nama ke nama Philips Gan;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 726 K/Pdt/2021 yang menjadi dasar peralihan nama pada sertifikat Wisma Soliga Nomor 154 dan saksi pernah membaca putusan tersebut namun tidak terlalu mendalaminya;

Halaman 37 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi benar salah satu bunyi Putusan Mahkamah Agung Nomor 726 K/Pdt/2021 menyatakan bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada ahli waris ataupun pihak lain yang berkeberatan atas peralihan nama atas sertifikat Wisma Soliga kepada Philips Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam hal Penggugat I mengurus peralihan nama atas sertifikat Wisma Soliga menjadi atas nama Penggugat I pada saat itu Penggugat I mengajak saksi ke kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias untuk mengurus peralihan nama tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat I bersama saksi mengurus peralihan nama sertifikat Wisma Soliga ke BPN Nias telah terjadi peralihan nama pada Sertifikat tersebut ke atas nama Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulu Tergugat I ini sebaik masih remaja masih tinggal bersama-sama dengan keluarganya di Wisma Soliga, kemudian saat Tergugat I ini menikah dengan Tergugat II maka setelah itu Tergugat I ini ikut dengan suaminya bertempat tinggal diluar Wisma Soliga, namun saat terjadinya gempa bumi di Nias pada tahun 2005 lalu rumah para Tergugat ini hancur sehingga pada saat itu Tergugat I meminta persetujuan kepada orangtuanya dan Penggugat I untuk bertempat tinggal sementara di Wisma Soliga dalam kurun waktu 2 (dua) tahun;
- Bahwa saksi pernah mendengar Para Penggugat ini mempersilahkan kepada Para Tergugat untuk mencari tempat tinggal lain diluar Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi pernah membaca bukti surat P-1 namun saksi tidak terlalu mendalaminya;
- Bahwa sepengetahuan saksi foto yang ada didalam bukti surat P-3 tersebut adalah foto kamar hotel di Wisma Soliga yang saat ini ditempati oleh Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi bentuk kamar yang ditempati Para Tergugat di Wisma Soliga ini memiliki bentuk desain dan ukuran yang berbeda dengan kamar-kamar lain tempat orang-orang menginap di Wisma Soliga;
- Bahwa posisi kamar tempat tinggal Para Tergugat saat ini terpisah dari kamar-kamar lain tempat orang-orang menginap di Wisma Soliga;
- Bahwa foto yang ada didalam bukti surat P-4 tersebut adalah foto gudang di Wisma Soliga yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat;

Halaman 38 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gudang yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat berada dalam kompleks Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun gudang di Wisma Soliga yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan gudang di Wisma Soliga yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat atas persetujuan Penggugat I;
- Bahwa Saksi pernah mendengar orangtua Penggugat I dan Tergugat I membagikan seluruh warisannya kepada ahli warisnya, dimana saat itu orangtua Penggugat I dan Tergugat I bercerita kepada Saksi kalau Wisma Soliga itu memiliki 3 (tiga) orang ahli waris yang pertama bernama Philips Gan, Venny Gan, dan Setevenson dan kesemuanya ahli waris tersebut sudah mendapat bagiannya masing-masing;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang diterima Tergugat I dari pembagian warisan oleh orangtuanya adalah berupa tanah di Desa Simanaere yang luasnya 2,5 hektar dimana setengah dari tanah tersebut diberikan kepada Stevenson yang saat ini dijadikan sebagai hotel yang diberi nama Hotel Malaga dan tanah yang setengahnya lagi diberikan kepada Venny Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat itu Tergugat I Venny Gan dahulu pernah mengatakan kepada alm. Ayahnya bahwa ia tidak mau menerima lagi tanah di Desa Simanaere yang diberikan kepadanya, namun Venny Gan meminta kompensasi berupa uang atas ganti tanah tersebut kepada orangtuanya;
- Bahwa sepengetahuan saksi uang kompensasi yang diberikan kepada Venny Gan atas ganti tanah yang terletak di Desa Simanaere tersebut kepadanya sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi warisan yang diberikan kepada Stevenson saudara laki-laki dari Penggugat I dan Tergugat I telah ia terima berupa tanah yang terletak di Desa Simanaere seluas 12.500 M<sup>2</sup> dan termasuk bangunan yang berada di atasnya yang dibangun oleh Philips Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi kompensasi lain yang diterima Stevenson selain dari warisan tanah dan bangunan yang diterimanya tersebut adalah uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk melengkapi sarana dan prasarana di tanah yang dijadikan hotel Malaga tersebut;
- Bahwa Tergugat I ini memiliki utang kepada orangtuanya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);

Halaman 39 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I melunasi utangnya sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan diambilnya bagian kompensasi uang yang diterima Tergugat I atas ganti tanah di Desa Simanaere yang diberikan kepadanya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Tergugat I tidak mau menandatangani kesepakatan yang telah dibuat oleh Notaris Synodia saat saksi sedang berkunjung pada kantor Notaris Synodia tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai dengan sekarang Para Tergugat masih tinggal di Wisma Soliga;
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah pernah berbagai cara Para Penggugat melakukan upaya agar Para Tergugat keluar dari Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Para Tergugat tidak mau keluar dari Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi tidak mendapatkan upah dari Para Penggugat saat Penggugat I mengurus peralihan nama pada Sertifikat Penggugat saat saksi menemaninya ke BPN Kabupaten Nias;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam tiap pengeluaran uang yang dikeluarkan oleh Penggugat I selalu ada tanda buktinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah berapa kali Penggugat I dan Tergugat I berperkara di Pengadilan Negeri;

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

1. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 126/Leg/Pdt/2015/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 15-12-2015 oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 94/PDT/2016/PT-MDN yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 22/Leg/Hkm/I/Pdt/2016/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 10-08-2016 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 92/Leg/Hkm/V/Pdt/2018/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 25-05-2018 oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;

Halaman 40 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 260 PK/Pdt/2018 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 220/Leg/Hkm/X/Pdt/2018/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 19-10-2018 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 140/Leg/Hkm/VII/Pdt/2020/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 09-07-2020 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT MDN yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 139/Leg/Hkm/VII/Pdt/2020/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 13-07-2020 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 245/HK/IX/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 09-09-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Venny Gan, yang dibuat tanggal 01-10-2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 474/HK/XII/2022/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 23-12-2022 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 473/HK/XII/2022/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 23-12-2022 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Nomor 495/300/IX/2018 perihal Permohonan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00154 yang terletak di Jl Diponegoro No. 432, Desa Sifalaete Tabaloho, Kota Gunungsitoli, yang dikeluarkan tanggal 07-09-2018 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Nomor 040/PM-SHM/KH-ATJ LAW/IX/2018 perihal Permintaan Sertipikat Hak Milik Tanah No. 154 yang terletak di jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias) Luas 7.204 M<sup>2</sup>, yang dibuat tanggal 13-09-2018 oleh Aldika Wau, S.H., M.H., bertindak untuk dan atas nama kliennya Venny Gan, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;

Halaman 41 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Nomor 044/PM-SHM/KH-ATJ LAW/IX/2018 perihal Permintaan Sertipikat Hak Milik Tanah No. 154 yang terletak di jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias) Luas 7.204 M<sup>2</sup>, yang dibuat tanggal 26-09-2018 oleh Aldika Wau, S.H., M.H., bertindak untuk dan atas nama kliennya Venny Gan, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat Pernyataan dari Stevenson, yang dibuat tanggal 02-09-2018, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi 1 (satu) rangkap Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 1658/2013 atas pemblokiran Setifikat Hak Milik Nomor 154, yang dibuat tanggal 10-05-2013 oleh Petugas Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi 1 (satu) rangkap Surat perihal Mohon penjelasan Kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 154 atas Nama Gandra Quin kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Gunungsitoli yang dibuat tanggal 15-08-2022 oleh Venny Gan, selanjutnya diberi tanda bukti T-16;

Fotokopi bukti-bukti surat T-1 sampai dengan bukti surat T-16 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan salinannya dan aslinya, kecuali pada bukti surat T-8 dan T-12 yang merupakan hasil fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi 1 (satu) rangkap Sertipikat Hak Milik No. 154 yang diterbitkan tanggal 22-01-2002 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Venny Gan, yang dibuat tanggal 01-10-2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Penetapan Eksekusi (*Non Executable*) Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 279/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;
4. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 271/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4;
5. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 94/PDT/2016/PT-MDN yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor:

Halaman 42 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

272/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-5;

6. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 273/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-6;
7. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Akta Perdamaian Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 274/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-7;
8. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 275/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-8;
9. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Sela Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 278/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-9;
10. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 276/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-10;
11. Fotokopi 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 277/HK/X/2021/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 08-10-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, selanjutnya diberi tanda bukti TT-11;

Fotokopi bukti-bukti surat TT-1 sampai dengan bukti surat TT-11 bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan salinannya dan aslinya, kecuali pada bukti surat TT-2 dan bukti surat TT-3 yang merupakan hasil fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Stevenson, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Orangtua saksi bernama Gandra Quin (Bapak) dan ibu bernama Imelda;

Halaman 43 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa ada harta warisan yang ditinggalkan oleh orangtua saksi salah satunya adalah Wisma Soliga;
- Bahwa saat ini kedua orangtua saksi telah meninggal dunia, dimana ibu saksi duluan yang meninggal dunia dan baru kemudian bapak saksi meninggal dunia;
- Bahwa saksi bertempat tinggal di Wisma Soliga setelah ibu saksi meninggal dunia;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengelola Wisma Soliga setelah ibu saksi meninggal dunia adalah Venny Gan;
- Bahwa sepengetahuan saksi bapak saksi tidak memiliki hutang di Bank;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah meninggal dunia tidak ada rapat keluarga mengenai bapak saksi memiliki hutang banyak di Bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar dari almarhum orangtua saksi kalau Wisma Soliga telah dijual kepada Philips Gan (Penggugat I);
- Bahwa Philips Gan adalah anak kandung dari orangtua saksi yang bernama Gandra Quin dan Imelda;
- Bahwa Saksi pernah mengajukan Gugatan kepada Philips Gan ke Pengadilan Negeri Gunungsitoli sampai dengan tingkat Peninjauan Kembali terkait pembagian warisan Wisma Soliga;
- Bahwa seingat saksi isi putusan dari Gugatan yang saksi ajukan kepada Philips Gan terkait pembagian warisan Wisma Soliga tersebut bunyinya adalah Wisma Soliga itu di bagi 3 (tiga) kepada para ahli warisnya;
- Bahwa setelah gugatan yang saksi ajukan kepada Philips Gan putus kemudian Philips Gan mengajukan Gugatan kepada Saksi terkait dengan Wisma Soliga tersebut dan juga tanah yang saksi miliki di Desa Simanaere atau dikenal dengan Hotel Malaga;
- Bahwa Hotel Malaga tersebut bukan milik Philips Gan melainkan tanah tersebut adalah pembelian saksi dengan Venny Gan (Tergugat I);
- Bahwa seingat saksi putusan dari Gugatan yang diajukan Philips Gan kepada saksi berakhir dengan akta perdamaian;
- Bahwa Putusan dari Gugatan yang diajukan Philips Gan kepada saksi berakhir dengan akta perdamaian karena pada saat itu Hakim Mediator dalam perkara tersebut menyampaikan "Wisma Soliga itu tidak dapat dieksekusi" sehingga pada waktu itu hati Saksi luluh;
- Bahwa salah satu isi dari Akta perdamaian tersebut adalah objek tanah di Desa Simanaere atau dikenal dengan Hotel Malaga saksi serahkan ke

Halaman 44 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Philips Gan dengan ganti rugi uang sebesar Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) yang diberikan Philips Gan kepada saksi;;

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Venny Gan berdamai dengan Philips Gan terkait dengan Wisma Soliga;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Venny Gan membuat surat penolakan warisan dari orangtua saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Venny Gan menolak membayar utang-utang almarhum orangtua saksi;
- Bahwa dari dulu tidak ada tempat usaha dari Philips Gan selain Wisma Soliga;
- Bahwa saat Philips Gan mulai mengelola Wisma Soliga pada waktu itu bapak saksi masih hidup;
- Bahwa tidak pernah ada pembagian hasil keuntungan dari Philips Gan kepada Saksi maupun Venny Gan selama Philips Gan mengelola Wisma Soliga;
- Bahwa dahulu saksi tinggal di Wisma Soliga sebelum pindah ke Desa Simanaere atau Hotel Malaga;
- Bahwa Saksi pernah membaca Surat Pernyataan Venny Gan tertanggal 01 Oktober 2012;
- Bahwa Surat Pernyataan Venny Gan tertanggal 01 Oktober 2012 itu terkait dengan tanah di Desa Simanaere;
- Bahwa saksi ada dan menyaksikan saat Venny Gan menerima uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari bapak saksi sehubungan dengan surat Pernyataan Venny Gan tertanggal 01 Oktober 2012;
- Bahwa saat itu Philips Gan tidak ada memberikan uang kepada bapak saksi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk diserahkan kepada Venny Gan sehubungan dengan surat Pernyataan Venny Gan tertanggal 01 Oktober 2012;
- Bahwa Philips Gan tidak menyaksikan atau tidak hadir saat bapak saksi menyerahkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Venny Gan sehubungan dengan surat Pernyataan Venny Gan tertanggal 01 Oktober 2012;
- Bahwa Surat Pernyataan Venny Gan tertanggal 01 Oktober 2012 dan surat Perikatan Jual Beli Wisma Soliga antara orangtua saksi dengan Philips Gan

Halaman 45 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu pernah dijadikan sebagai alat bukti surat dalam perkara gugatan sampai tingkat Peninjauan Kembali;

- Bahwa seingat saksi, mengenai pertimbangan Majelis Hakim terkait surat-surat Perikatan Jual Beli Wisma Soliga antara orangtua saksi dengan Philips Gan adalah cacat demi hukum;
- Bahwa tidak pernah Para Penggugat membagi hasil keuntungan dari Wisma Soliga baik sebelum ataupun setelah adanya akta perdamaian antara saksi dengan Penggugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membeli tanah di Desa Simanaere yang saat ini berdiri di atasnya Hotel Malaga dari Petrus adalah saksi sendiri bersama dengan Venny Gan semasa orangtua kami masih hidup;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat Para Penggugat P-12 tersebut;
- Bahwa Tanah di Desa Simanaere yang saat ini berdiri Hotel Malaga merupakan ganti rugi dari Penggugat I kepada saksi;
- Bahwa Ganti rugi berupa tanah di Desa Simanaere yang saat ini berdiri Hotel Malaga yang dikuasai saksi tidak ada kaitannya dengan saksi menyerahkan bagian hak saksi di Wisma Soliga tersebut kepada Philips Gan, melainkan orangtua saksi memberikan hibah berupa tanah di Desa Simanaere itu kepada saksi seharga Rp400.000.000,00 lalu Philips Gan yang memberikan ganti rugi berupa uang terhadap tanah tersebut kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada surat kuasa yang mewakili Venny Gan untuk berdamai dengan Philips Gan dan akta perdamaian itu hanya dilakukan oleh saksi dengan Philips Gan saja;
- Bahwa Saksi tinggal di Wisma Soliga sejak SD (sekolah dasar) sampai dengan tahun 2010 setelah saksi menyelesaikan kuliah;
- Bahwa Saksi pindah dari Wisma Soliga karena saat itu saksi mendapat tempat yang terletak di Desa Simanaere atau yang sekarang dikenal dengan Hotel Malaga;
- Bahwa Hotel Malaga saksi peroleh dari pembelian saksi kepada Philips Gan (Penggugat I) senilai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Pemilik awal dari tanah yang telah dibangun Hotel Malaga saat ini adalah milik Bapak Petrus;
- Bahwa awal mula saksi dapat membeli tanah yang telah dibangun Hotel Malaga saat ini kepada Philips Gan adalah karena untuk tempat tinggal dan tempat usaha saksi saat ini;

Halaman 46 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa seingat saksi, isi dari Akta Perdamaian antara Saksi dengan Penggugat I dahulu adalah saksi melepas tanah saksi di Desa Simanaere atau saat ini dikenal dengan Hotel Malaga dengan ganti rugi uang sebesar Rp400.000,000 (empat ratus juta rupiah) yang diberikan abang saksi Philips Gan (Penggugat I) kepada saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat Para Penggugat P-1, P-11 dan P-12 tersebut;
- Bahwa salah satu isi putusan Peninjauan Kembali tersebut dari Perkara yang saksi ajukan kepada Penggugat I sebagai alasan Penggugat I untuk menggugat saksi kemudian dan benar saksi mengabaikan isi Akte Perdamaian dalam perkara yang diajukan Penggugat I kepada saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai pemberian kuasa kepada Philips Gan sebagaimana dalam bukti surat Para Penggugat P-11 tadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi bukti surat Para Penggugat P-1 tadi masih atas nama bapak saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bukti surat Para Penggugat P-1 berupa sertifikat tanah Nomor 154 tersebut sudah dibalik nama;
- Bahwa setelah saksi tidak tinggal lagi didalam Wisma Soliga yang mengelola Wisma Soliga adalah bang Philips Gan (Penggugat I);
- Bahwa setelah saksi tidak lagi tinggal di Wisma Soliga saksi pernah keberatan Para Penggugat mengelola Wisma terkait permasalahan pembagian saham;
- Bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat mulai tinggal di Wisma Soliga sejak tahun 1998 atau tahun 1999;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I tidak pernah meminta persetujuan terlebih dahulu untuk tinggal di Wisma Soliga baik kepada orangtua saksi ataupun kepada Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar Tergugat I memiliki utang kepada orangtua saksi khususnya kepada alm. Gandra Quin;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Tergugat I mendapat kompensasi dari orangtua dalam hal warisan orangtua;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang membayar seluruh gaji karyawan di Wisma Soliga adalah bang Philips Gan (Penggugat I);
- Bahwa Hotel Malaga yang saat ini saksi tempati dibangun oleh orangtua kami;

Halaman 47 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada perjanjian antara saksi dengan Penggugat I mengenai pembangunan Hotel Malaga;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Tergugat I mengajukan eksekusi terkait putusan-putusan dalam perkara antara Philips Gan melawan Venny Gan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara pada hari Jumat, tanggal 21 Maret 2023 (sebagaimana diatur dalam Pasal 150 HIR/180 RBg dan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat serta ketentuan Pasal 93 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021) yang dihadiri oleh para pihak yang mana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang yang dibuat oleh Panitera Pengganti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Penggugat dan pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan, yang untuk singkatnya dianggap terlampir dalam putusan ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, Para Tergugat juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut
2. Eksepsi *Legal Standing*
3. Eksepsi Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*

Sedangkan Turut Tergugat dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa dalil-dalil dan alasan hukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi mengajukan gugatan ini adalah TELAH TEPAT (REDELIJK)

Halaman 48 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan Para Penggugat memohon untuk menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, para Tergugat dalam dupliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat tetap dengan dalil-dalil Eksepsi/Jawaban dalam pokok perkara dan Rekonpensi, dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan dan Replik yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Para Penggugat terhadap dalil Eksepsi/Jawaban dan Rekonpensi serta Duplik yang disampaikan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi eksepsi dari Para Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu menguraikan apa yang dimaksud dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Baca 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 mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (Baca 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 secara teoritis eksepsi dibagi dua yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil. Eksepsi prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak dapat diterimanya gugatan berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Sedangkan eksepsi materiil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122-123);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian yuridis maupun teori diatas, terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut dipertimbangkan sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

*Halaman 49 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut tersebut, sudah diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst pada tanggal 25 Januari 2023 dengan amar Putusan sebagai berikut:

## M E N G A D I L I :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Para Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Gunungsitoli berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara para pihak tersebut;
3. Menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan dalam proses pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini sampai dengan putusan akhir;
2. Eksepsi *Legal Standing*;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat II tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atas tanah obyek perkara, karena tanah obyek perkara merupakan harta warisan peninggalan orang tua Penggugat I dengan Tergugat I yang bernama Gandra Quin (Alm.) bukan merupakan harta bersama (*gono gini*) dalam perkawinan antara Penggugat I dengan Penggugat II, karena menurut hukum dalam pasal 35 ayat 2 Undang-Undang Perkawinan Nomor: 16 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang menegaskan bahwa Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa peralihan hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak, sebagaimana disebutkan dalam konsideran pertimbangan Putusan Mahkamah Agung 726 K/PDT/2021 tertanggal 20 April 2021, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Incrach Van Gewisjde*) dan sebelum dan sesudah terjadi peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 154, Penggugat 1 dan 2 adalah suami-isteri dan terikat dengan Perkawinan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, dan hal ini telah kami jelaskan dalam Posita Gugatan a quo, sehingga menurut hukum *legal standing* Penggugat 2 sah menurut hukum dan Undang-Undang, oleh karenanya *Legal Standing* Penggugat 2 dalam gugatan a quo telah tepat dan benar (*Redelijk*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah para Penggugat mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan

Halaman 50 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini, tentunya dengan memperhatikan dengan cermat alasan tuntutan (middelen van den eis) atau yang disebut posita (fundamentum petendi) dihubungkan dengan alat bukti yang dihadirkan dipersidangan;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111), disebutkan bahwa, "Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu pula pihak sebagai tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas";

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan cermat dalil gugatan Para Penggugat, Para Penggugat menyatakan sebagai Para Penggugat adalah Pemilik Hotel Wisma Soliga yang telah dibangun diatas tanah yang Bersertifikat Hak Milik Nomor 154, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias. Terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli;

Menimbang, bahwa keberatan para Tergugat yang menyatakan bahwa obyek perkara merupakan harta warisan peninggalan orang tua Penggugat I dengan Tergugat I yang bernama Gandra Quin (Alm.) bukan merupakan harta bersama (gono gini) dalam perkawinan antara Penggugat I dengan Penggugat II, menurut Majelis Hakim sudah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan terlebih dahulu, sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. Eksepsi Gugatan Kabur/*Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan para Penggugat kabur karena obyek gugatan para Penggugat dalam perkara aquo adalah tanah beserta bangunan Wisma Soliga dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 yang diterbitkan Turut Tergugat, yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, sedangkan diketahui obyek perkara yang termuat didalam amar putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, adalah Tergugat I melakukan perbuatan Wanprestasi atas tanah yang terletak di Desa Simanaere berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat di atas meterai Rp. 6.000.00 dan disaksikan oleh suami Tergugat yang bernama Djoniso dan Surat Pernyataan tersebut telah dilegalisir di Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H dengan *Waarmeding* Nomor 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012;

*Halaman 51 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi pembuktian pokok perkara yang menjadi penilaian Majelis Hakim saat di persidangan, sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, oleh karena seluruh dalil eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum maka terhadap petitum Para Tergugat dalam Eksepsi juga tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat pada pokoknya bahwa Para Penggugat adalah Pemilik Hotel Wisma Soliga yang telah dibangun diatas tanah yang Bersertifikat Hak Milik Nomor 154, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias. Terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli dan pada tahun 2019, Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena secara fakta hukum, saat orangtuanya masih hidup, Para Tergugat telah mendapatkan hak-haknya/kompensasi atas objek sengketa dan sejak tahun 2019 permasalahan antara Penggugat dan Tergugat bergulir di Pengadilan Negeri Gunungsitoli sampai upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021, tertanggal 20 April 2021 menguatkan Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Wan Prestasi (Ingkar Janji) kepada Penggugat dan sejak Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021, tertanggal 20 April 2021 berkekuatan hukum Tetap (*incrach*), Para Tergugat tidak berhak menguasai objek sengketa tanpa persetujuan dan seizin Para Penggugat karena objek sengketa telah beralih hak kepemilikannya atas nama Penggugat I dan meskipun Para Tergugat telah mengetahui Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021 tersebut, Para Tergugat masih tetap menguasai secara sepihak dan melawan hukum objek gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya para Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan para Penggugat poin 1 s/d poin 3 halaman 3, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut bahwa berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tersebut, maka peralihan kepemilikan atas tanah dan bangunan Wisma Soliga yang merupakan obyek perkara di dalam

*Halaman 52 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Sertifikat Hak Milik No. 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi atas nama Penggugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan pasal 1335 KUHPerdato jo. pasal 1337 KUHPerdato, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa faktanya sampai sekarang ini Tergugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain;
- Bahwa kemudian telah dipertegas di dalam amar putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra Quin;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya juga mendalilkan bahwa terkait dengan putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, secara nyata ditemukan adanya kesilapan Majelis Hakim, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012, sudah pernah diajukan Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai bukti surat dengan bukti surat TK-16 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Venny Gan (Tergugat I) tertanggal 1 Oktober 2012 pada halaman 49 dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 Jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, di mana dalam perkara tersebut Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai pihak yang kalah;
- Bahwa seterusnya di dalam Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 tersebut, Tergugat I/dahulu Penggugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain;

Halaman 53 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012 bukan merupakan persetujuan Tergugat I untuk mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat;
- Bahwa putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tanggal 23 April 2018 lebih duluan dari pada putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawabannya Para Tergugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I dan II menguasai sebagian tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, berdasarkan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, yang menyatakan Tergugat I Venny Gan/dahulu Penggugat I memiliki bagian waris atas tanah dan bangunan Wisma Soliga dengan luas kurang lebih 2.401 M2 beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban pokok perkara Para Tergugat tersebut, Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat berketetapan dengan gugatan Para Pengugat dan membantah seluruh dalil jawaban Para Tergugat dimana Para Tergugat tidak dapat membantah dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat dalam Dupliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat tetap dengan dalil Eksepsi, jawaban dan rekonsensi semula dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Replik yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas terhadap dalil-dalil jawaban dan Duplik Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mencermati gugatan, jawaban, replik maupun duplik dari kedua belah pihak, maka yang menjadi inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah:

*Halaman 54 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Apakah Para Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli Kota Gunung Sitoli?
2. Apakah perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara berupa 2 (dua) Unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (unit) Gudang yang terletak di Jalan Diponegoro No. 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) ?;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan lebih jauh perihal pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai objek perkara dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Maret 2023, Hakim Komisioner telah melakukan pemeriksaan setempat di objek perkara yang dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat serta Turut Tergugat, dengan hasil pemeriksaan objek perkara yang dibenarkan Para Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat yaitu 2 (dua) unit Kamar Hotel Wisma Soliga yang saat ini ditempati oleh Para Tergugat terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga begitu pula dengan 1 (satu) unit Garasi yang dijadikan gudang oleh Para Tergugat juga terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga dimana menurut Para Penggugat bahwa bangunan-bangunan tersebut dibangun dan didirikan oleh Penggugat I sendiri sedangkan menurut Para Tergugat bahwa bangunan-bangunan tersebut dibangun dan didirikan oleh Para Tergugat sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat telah dibantah/disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg juncto Pasal 1865 KUHPperdata yaitu, "yang mendalilkan suatu hak atau membantah hak orang lain harus membuktikan hak atau peristiwa itu", maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian pada kedua belah pihak secara berimbang;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan di persidangan dapat diterima sebagai alat bukti sepanjang memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 284 Rbg juncto Pasal 1866 KUHPperdata;

Menimbang, bahwa untuk menilai kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya (vide Pasal 301 ayat (1) R.Bg), namun dalam hal bukti surat tersebut tidak ada aslinya sepanjang memiliki relevansi dan dapat dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain maka bukti surat tersebut dapat digunakan untuk mendukung pembuktian sebagaimana kaidah hukum

Halaman 55 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, yang mana kekuatan pembuktiannya tergantung pada penilaian hakim. Adapun konsekuensi alat bukti surat tanpa diperlihatkan aslinya dan tanpa dukungan alat bukti lain haruslah dikesampingkan, serta terhadap alat bukti surat yang hanya berupa surat pernyataan serta si pembuat pernyataan tidak pernah memberikan keterangan pada persidangan mengenai pernyataan yang dibuatnya tersebut, menurut Majelis Hakim alat bukti surat yang demikian tidaklah mengikat dan harus dikesampingkan sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1985 yang menyebutkan bahwa, "Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)";

Menimbang, bahwa selain terhadap bukti-bukti surat yang dihadirkan di persidangan, Majelis Hakim juga memperhatikan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat maupun Para Tergugat, hal mana guna mencari kebenaran materil sebagaimana kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI No 3136K/Pdt/1983 tanggal 6 Maret 1985 yang pada pokoknya tidak melarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-15 dan 4 (Empat) Orang Saksi sedangkan Para Tergugat telah mengajukan bukti Surat T-1 sampai T-16 dan 1 (Satu) orang saksi dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa TT-1 sampai TT-11 dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok persengketaan yang pertama yaitu Apakah Para Penggugat adalah pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli Kota Gunung Sitoli, maka Majelis Hakim akan mengkomparasikan bukti-bukti yang dianggap relevan untuk menjawab pokok persengketaan pertama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan pokok persengketaan pertama tersebut, Para Penggugat mengajukan bukti surat berupa Fotokopi 1 (satu) rangkap Sertipikat Hak Milik No. 154 yang diterbitkan tanggal 22-01-2002 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias (P-1), dan setelah Majelis Hakim meneliti bukti surat tersebut dapat diketahui bahwa pada Catatan Terakhir Kolom

*Halaman 56 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lembar Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya telah ada peralihan hak menjadi atas nama Philips Gan, berdasarkan Penetapan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst tanggal 29 Agustus 2018 Jo Akta Perdamaian Nomor : 24/Pdt.G/2018, tanggal 11 Juli 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021, tanggal 20 April 2021;

Menimbang, bahwa Tn Gandra Quin telah melepaskan haknya terhadap Sertipikat Hak Milik No. 154 berdasarkan bukti surat P-8 yaitu Akta Perikatan Jual Beli I. Tn Gandra Quin II. Tn. Ir. Philips Gan Nomor 41 tanggal 21-04-2010, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, dan bukti Surat P-9 yaitu Akta Kuasa I. Tn Gandra Quin II. Tn. Ir. Philips Gan Nomor 42 tanggal 21-04-2010, yang dibuat oleh Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, dan Philips Gan telah membayarkan sejumlah uang kepada Tn Gandra Quin;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Para Penggugat memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk mengajukan gugatan sebagaimana menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111), bahwa, "Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, sehingga kualitas Bukti P-1, P-8 dan P-9 tersebut dapat dipandang sebagai bukti permulaan yang selanjutnya harus didukung oleh alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan bukti surat P-2 yaitu 1 (satu) rangkap Salinan Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 244/HK/IX/2021/PN Gst yang dikeluarkan tanggal 09-09-2021 oleh Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli, dan setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari bukti surat tersebut merupakan Putusan Kasasi dengan amar putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Philips Gan Alias Philip tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 16/Pdt/2020/PT-Mdn tanggal 3 Juni 2020 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 36/Pdt.G/2019/PN-Gst tanggal 14 November 2019;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

*Halaman 57 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Tergugat di atas meterai Rp. 6.000.00 dan disaksikan oleh suami Tergugat yang bernama Djoniso dan Surat Pernyataan tersebut telah dilegalisir di Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H dengan *Waarmerking* Nomor 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012, adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat dan wajib dipatuhi oleh Tergugat;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang perkara dalam semua tingkat peradilan dan pada tingkat banding sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari dengan cermat Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 Jo Pengadilan Tinggi Medan Nomor 16/Pdt/2020/PT-Mdn Jo putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst, diketahui bahwa pokok permasalahan perkara tersebut adalah tentang Philips Gan yang telah memberikan ganti rugi dan kompensasi kepada Venny Gan berupa SHM No 0057/Desa Simanaere atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 Surat Ukur Nomor 37/Miga/2001 tertanggal 19 Desember 2001 yang kemudian oleh Venny Gan ditukar dengan uang sebesar Rp.200.000.000;- (Dua Ratus Juta Rupiah) dan dituangkan dalam Surat Pernyataan pada tanggal 01 Oktober 2012 yang ditanda tangani diatas Materai Rp. 6.000 dan disaksikan suami Venny Gan yang bernama Djoniso terkait pelepasan hak dan penyerahan hak atas "objek Tanah berikut dengan bangunan yang ada diatasnya yang lebih dikenal dengan Wisma SOLIGA yang terletak di jalan Diponegoro No 432 Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli dengan luas 7.204 M2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 Surat Ukur Nomor 37/Miga/2001 tertanggal 19 Desember 2001;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan sebagaimana tersebut yang telah diuraian diatas bersesuaian dengan keterangan saksi yang dihadirkan Penggugat yaitu Samsul Anwar Tanjung, dipersidangan menerangkan bahwa Saksi mengetahui objek sengketa Wisma Soliga sudah lama dimana pemiliknya dahulu bernama Gandra Quin orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I dan

*Halaman 58 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sepengetahuan saksi objek sengketa Wisma Soliga ini pernah dibagikan kepada masing - masing ahli warisnya dan saksi mendengarnya dari almarhum orangtua Penggugat I dan Tergugat I sendiri dan sepengetahuan saksi dari yang saksi dengar melalui orangtua Penggugat I dan Tergugat I dan juga dari Philips Gan sendiri bahwa warisan Wisma Soliga tersebut diberikan kepada Philips Gan sedangkan kepada anak lainnya yaitu Venny Gan dan Stevenson diberikan kepada mereka berupa kompensasi berupa tanah lain di Desa Simanaere seluas 25000 M<sup>2</sup> dimana tanah tersebut dibagi dua dengan luas 12.500 M<sup>2</sup> untuk Venny Gan dan 12.500 M<sup>2</sup> untuk Stevenson, namun pada saat itu Venny Gan menolak tanah tersebut dan meminta untuk digantikan dengan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Saksi mengetahui kalau Venny Gan menolak tanah tersebut dan meminta untuk digantikan dengan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena mendengar cerita dari Philips Gan dan saksi pun memang sudah pernah melihat adanya surat pernyataan dari Venny Gan tersebut dan saksi juga menerangkan bahwa sepengetahuan saksi benar Para Tergugat dapat bertempat tinggal di Wisma Soliga karena persetujuan dari Penggugat I dan juga orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I dan Saksi pernah mendengar keributan yang dilakukan Para Tergugat didalam Wisma Soliga ini dibicarakan dalam forum tingkat Desa, dimana saksi saat itu pernah menjabat sebagai Ketua Badan Permusyawaratan Desa Miga dan dari musyawarah Desa tersebut dibuat keputusan bahwa Para Tergugat seharusnya meninggalkan atau keluar dari Wisma Soliga tersebut namun Para Tergugat tidak mau dan tetap bertahan di Wisma Soliga;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi yang dihadirkan Penggugat yaitu Armin Telaumbanua, dibawah sumpah menerangkan bahwa sebelum beralih nama Sertifikat Wisma Soliga ini atas nama dari orangtua Penggugat I dan Tergugat I yaitu bapak Gandra Quin namun sekarang ini sertifikat Wisma Soliga ini sudah beralih nama ke nama Philips Gan dan sepengetahuan saksi dahulu Tergugat I ini sebaik masih remaja masih tinggal bersama-sama dengan keluarganya di Wisma Soliga, kemudian saat Tergugat I ini menikah dengan Tergugat II maka setelah itu Tergugat I ini ikut dengan suaminya bertempat tinggal diluar Wisma Soliga, namun saat terjadinya gempa bumi di Nias pada tahun 2005 lalu rumah para Tergugat ini hancur sehingga pada saat itu Tergugat I meminta persetujuan kepada orangtuanya dan Penggugat I untuk bertempat tinggal sementara di Wisma Soliga dalam kurun waktu 2 (dua) tahun dan sepengetahuan saksi yang diterima Tergugat I dari pembagian warisan oleh orangtuanya adalah berupa tanah di Desa Simanaere yang luasnya 2,5 hektar dimana setengah dari tanah tersebut diberikan

*Halaman 59 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepada Stevenson yang saat ini dijadikan sebagai hotel yang diberi nama Hotel Malaga dan tanah yang setengahnya lagi diberikan kepada Venny Gan dan sepengetahuan saksi saat itu Tergugat I Venny Gan dahulu pernah mengatakan kepada alm. Ayahnya bahwa ia tidak mau menerima lagi tanah di Desa Simanaere yang diberikan kepadanya, namun Venny Gan meminta kompensasi berupa uang atas ganti tanah tersebut kepada orangtuanya dan uang kompensasi yang diberikan kepada Venny Gan atas ganti tanah yang terletak di Desa Simanaere tersebut kepadanya sejumlah Rp200.000. 000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Putusan Kasasi Nomor 726 K/Pdt/2021, dalam Putusan tersebut Majelis Hakim Kasasi mempertimbangkan bahwa Tergugat (Venny Gan) tidak melaksanakan persetujuan yang telah disepakati sebagaimana surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tertanggal 1 Oktober 2012, dan secara mutatis mutandis dengan memperhatikan dalil-dalil Penggugat bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tn Gandra Quin tanggal 1 Oktober 2012 dan Penggugat memberikan ganti rugi dan kompensasi kepada Venny Gan dan Stevenson sebagai ahli waris untuk melepaskan dan menyerahkan haknya atas objek tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang lebih dikenal dengan Wisma Soliga;

Menimbang, bahwa persetujuan manakah yang tidak dilaksanakan oleh Venny Gan sebagaimana disebut dalam Putusan Kasasi Nomor Nomor 726 K/Pdt/2021 tersebut? Majelis Hakim setelah mempelajari dengan cermat Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 Jo Pengadilan Tinggi Medan Nomor 16/Pdt/2020/PT-Mdn Jo putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst tersebut, diketahui bahwa persetujuan yang tidak dilaksanakan Venny Gan adalah persetujuan yang telah disepakati sebagaimana surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tertanggal 1 Oktober 2012, dimana persetujuan tersebut berawal ketika Venny Gan telah menerima ganti rugi dan kompensasi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli melalui Tuan gandra Quin yang merupakan orang tuanya berupa objek tanah SHM No. 057 yang terletak di Desa Simanaere tertanggal 20 April 2010 kepada Venny Gan dan sebagaimana dikemukakan Philip Gan dalam gugatannya dalam perkara Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst bahwa Venny Gan kemudian berubah pikiran dan mengembalikan objek bidang tanah dengan SHM No. 0057/ yang terletak di Desa Simanaere tersebut kepada Philip Gan dan meminta untuk diberikan ganti rugi dan kompensasi berupa uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan kemudian membuat tanda terima

*Halaman 60 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) yang diserahkan Philip Gan kepada Venny Gan dan dibuatkan Surat Pernyataan pada tanggal 01 Oktober 2012, yang ditandatangani oleh Venny Gan diatas materai Rp. 6.000 (sebagaimana dalam bukti P-5) yang isinya yang menyatakan Venny Gan telah menerima uang sebagai ganti rugi dan kompensasi atas pengembalian bidang tanah SHM No. 0057/ yang terletak di Desa Simanaere

Menimbang, bahwa selanjutnya hal yang sama tentang kompensasi yang diberikan kepada Venny Gan tersebut juga dibenarkan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., Notaris/P.P.A.T. Kabupaten Nias, sebagaimana dalam surat pernyataannya dalam Bukti P-7 yaitu bahwa Venny Gan telah menerima uang sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai kompensasi atas sebagian bidang tanah bersertifikat No 0057/desa Simanaere penyerahan dilakukan dihadapannya dan seharusnya sudah dibuatkan Akta Pemindahan dan Peralihan Hak dari Venny Gan terhadap Philips Gan akan tetapi Venny Gan tidak memenuhinya;

Menimbang, bahwa berbeda dengan Venny Gan, pemberian ganti rugi dan kompensasi terhadap Stevenson atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 Surat Ukur Nomor 37/Miga/2001 tertanggal 19 Desember 2001, telah diselesaikan oleh Philips Gan dengan memberikan ganti rugi dan kompensasi terhadap Stevenson sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Pelepasan Hak dan Pemberian Ganti Rugi No. 15 Tanggal 10 April 2010 (Bukti P-9 dan P-10), dan Akta Kuasa Menjual No. 16 Tanggal 10 April 2010 yang dibuat dikantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H. (Bukti P-11), kemudian selain membuat Akta Perjanjian Pelepasan Hak dan Pemberian Ganti Rugi No. 15 Tanggal 10 April 2010, Stevenson juga membuat Akta Pengakuan dan Pernyataan No. 40.- tertanggal 12 Juli 2018 dibuat dikantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H (Bukti P-13) dan tertuang juga pada Putusan Akta Perdamaian dalam Perkara No : 24/Pdt.G/2018/PN Gst tertanggal 11 Juli 2018 (P-12);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan beban pembuktian yang berimbang sebagaimana ketentuan Pasal 283 R.Bg juncto Pasal 1865 KUHPerdara, maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawaban pokok perkara pada pokoknya menyatakan bahwa sampai sekarang ini Tergugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang

*Halaman 61 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain dan telah dipertegas di dalam amar putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra Quin;

Menimbang, bahwa selain itu Para Tergugat dalam jawabannya juga menyatakan bahwa terkait dengan putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, secara nyata ditemukan adanya kesilapan Majelis Hakim dengan alasan bahwa Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012, sudah pernah diajukan Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai bukti surat dengan bukti surat TK-16 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Venny Gan (Tergugat I) tertanggal 1 Oktober 2012 pada halaman 49 dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 Jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, di mana dalam perkara tersebut Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai pihak yang kalah dan Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012 bukan merupakan persetujuan Tergugat I untuk mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat dan putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tanggal 23 April 2018 lebih duluan dari pada putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021 dan seterusnya di dalam Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 tersebut, Tergugat I/dahulu Penggugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya tersebut Tergugat mengajukan bukti-bukti sebagai berikut;

*Halaman 62 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat dipersidangan mengajukan Bukti T-1 yaitu Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst yang diperbuat untuk salinan yang sah sesuai dengan bunyi aslinya dengan Nomor: 126/Leg/Pdt/2015/PN Gst, yang dikeluarkan tanggal 15-12-2015 oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Gunungsitoli, Bukti T-2 yaitu Salinan Putusan Nomor 94/PDT/2016/PT-MDN dan Bukti T-3 yaitu Salinan Putusan Nomor 147 K/Pdt/2017, dengan amar Putusan Kasasi sebagai berikut :

## MENGADILI

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Philips Gan Als Philip tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn tanggal 14 Juli 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 23/Pdt.G/2015PN-Gst tanggal 24 November 2015;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa para Penggugat Venny Gan dan Stevenson serta Tergugat Philips Gan adalah ahli waris dari almarhum Gandra Quin dan Almarhumah Imelda;
3. Menyatakan sebagai hukum Kutipan Akta Kematian an. Gandra Quin yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil kota Gunungsitoli pada tanggal 17 Maret 2014;
4. Menyatakan bahwa tanah beserta bangunan yang ada di dalamnya yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara yang dikenal dengan nama Wisma Soliga sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin;
5. Menyatakan bahwa Wisma Soliga obyek sengketa aquo harus dibagi menjadi 3 bagian, dengan pembagiannya sebagai berikut:

Halaman 63 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Penggugat I Venny Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Penggugat II Stevenson, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
  - Tanah berikut bangunan di dalamnya seluas kurang lebih 2.401 M2, menjadi milik Tergugat Philips Gan, beserta dengan segala konsekuensi yuridisnya;
6. Menyatakan bahwa segala peralihan hak kepemilikan obyek sengketa aquo Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selain sebagai harta warisan dari almarhum Gandra Quin, sebagaimana dalam SHM 154 tanggal 22 Januari 2002, dengan Luas 7.204 M2 atas nama Gandra Quin;
  7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
  8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017, tersebut, Para Tergugat menyatakan bahwa sampai sekarang ini Tergugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut Para Tergugat mengajukan saksi 1 (Satu) orang yaitu Stevenson yang merupakan saudara kandung Tergugat I dan berdasarkan ketentuan pasal 172 Rbg, keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat T-5 yaitu Salinan Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst, T-6 yaitu Salinan Putusan Nomor 16/Pdt/2020/PT MDN dan Salinan Putusan Nomor 726 K/Pdt/2021, dan para Tergugat menyatakan bahwa terhadap putusan Nomor 726 K/Pdt/2021 tertanggal 20 April 2021, secara nyata ditemukan adanya kesilapan Majelis Hakim dengan alasan bahwa Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012, sudah pernah diajukan Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai bukti surat dengan bukti surat TK-16 berupa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Venny Gan (Tergugat I) tertanggal 1 Oktober 2012 pada halaman 49 dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor:

*Halaman 64 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 Jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, di mana dalam perkara tersebut Penggugat Philips Gan/dahulu Tergugat sebagai pihak yang kalah, di dalam Surat Pernyataan Tergugat pada tanggal 1 Oktober 2012 tersebut, Tergugat I/dahulu Penggugat I tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat maupun kepada pihak lain dan Surat Pernyataan Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012 bukan merupakan persetujuan Tergugat I untuk mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam putusan Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN-Gst jo. putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, kepada para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap sangkalan Para tergugat tersebut sebagaimana sudah dipertimbangkan sebelumnya bahwa pokok permasalahan dalam Perkara Nomor 726 K/Pdt/2021 Jo Pengadilan Tinggi Medan Nomor 16/Pdt/2020/PT-Mdn Jo putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 36/Pdt.G/2019/PN Gst, yaitu tentang Philips Gan yang telah memberikan ganti rugi dan kompensasi kepada Venny Gan berupa SHM No 0057/Desa Simanaere yang kemudian ditukar dengan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) dan dituangkan dalam Surat Pernyataan pada tanggal 01 Oktober 2012 yang ditanda tangani diatas Materai Rp. 6.000 dan disaksikan suami Venny Gan yang bernama Djoniso terkait pelepasan hak dan penyerahan hak atas "objek Tanah berikut dengan bangunan yang ada diatasnya yang lebih dikenal dengan Wisma SOLIGA yang terletak di jalan Diponegoro No 432 Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli dengan luas 7.204 M2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 Surat Ukur Nomor 37/Miga/2001 tertanggal 19 Desember 2001 dan terhadap bukti surat T-8 yaitu Surat Pernyataan dari Venny Gan, yang dibuat tanggal 01-10-2012, dalam Putusan Majelis Hakim Kasasi dalam perkara Nomor 726 K/Pdt/2021 mempertimbangkan bahwa Tergugat (Venny Gan) tidak melaksanakan persetujuan yang telah disepakati sebagaimana surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat tertanggal 1 Oktober 2012, dan secara mutatis mutandis dengan memperhatikan dalil-dalil Penggugat bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tn Gandra Quin tanggal 1 Oktober 2012 dan Penggugat memberikan ganti rugi dan kompensasi kepada Venny Gan dan Stevenson sebagai ahli waris untuk

*Halaman 65 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan dan menyerahkan haknya atas objek tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang lebih dikenal dengan Wisma Soliga;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst, permasalahan tentang ganti rugi dan kompensasi atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 Surat Ukur Nomor 37/Miga/2001 baik terhadap Gandra Quin, Venny Gan maupun Stevenson oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan akan tetapi oleh Majelis Kasasi telah mengadili sendiri perkara tersebut dalam Putusan putusan Nomor 147 K/Pdt/2017, dan dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Kasasi hanya mempertimbangkan tentang kedudukan hak pria dan wanita dalam rangka kesetaraan gender dan tidak adil memposisikan anak laki-laki tertua sebagai satu-satunya penerima warisan orang tuanya terhadap harta benda tetap, sementara anak perempuan hanya mendapat perhiasan;

Menimbang, bahwa tentang bukti surat T-9 yaitu Salinan Putusan Nomor 33/Pdt.G/2018/PN Gst, dengan Amar senagai berikut :

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat seluruhnya.;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankeijkverklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.405.000,00 (satu juta empat ratus lima ribu rupiah)

Menimbang, bahwa tentang bukti surat T-10 yaitu Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Gst, dengan amar sebagai berikut :

## MENETAPKAN :

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat untuk mencabut Perkara Nomor 23/Pdt.G/2018/PN-GS;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Gunungsitoli untuk mencoret Perkara Nomor 23/Pdt.G/2018/PN-GS dari buku Register Induk Perkara;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.021.000.- (Satu Juta dua puluh satu ribu rupiah).

Halaman 66 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti Surat T-11 yaitu Surat Nomor 495/300/IX/2018 perihal Permohonan Penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00154 yang terletak di Jl Diponegoro No. 432, Desa Sifalaete Tabaloho, Kota Gunungsitoli, yang dikeluarkan tanggal 07-09-2018 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias, bukti surat tersebut menerangkan bahwa Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasionak Kantor Pertanahan Kabupaten Nias menyatakan bahwa atas permohonan penarikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 00154 yang diajukan oleh Venny Gan, tersebut bukan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Nias dan tidak ada disebutkan secara tegas dalam amar putusan Nomor 147K/Pdt/2017 tanggal 18 April 2017, selanjutnya Bukti T-12 yaitu Surat Nomor 040/PM-SHM/KH-ATJ LAW/IX/2018 dan Bukti T-13 yaitu Surat Nomor 044/PM-SHM/KH-ATJ LAW/IX/2018 perihal Permintaan Sertipikat Hak Milik Tanah No. 154 yang terletak di jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli (dahulu Kabupaten Nias) Luas 7.204 M<sup>2</sup>, yang dibuat tanggal 26-09-2018 oleh Aldika Wau, S.H., M.H., bertindak untuk dan atas nama kliennya Venny Gan, yaitu tentang surat yang ditujukan Venny Gan melalui Kuasanya Aldika Wau, SH.MH kepada Philips Gan untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik Tanah No 154 An Gandra Quin guna mendaftarkan haknya sepertiga melalui pemecahan Sertipikat Hak Milik Tanah No. 154;

Menimbang, bahwa Bukti T-14 yaitu Surat Pernyataan dari Stevenson, yang dibuat tanggal 02-09-2018 tentang perbuatan Hakim Mediator perkara Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Gst tanggal 18 May 2018, dan bukti tersebut merupakan pernyataan sepihak yang merupakan saudara kandung sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-15 yaitu Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 1658/2013 atas pemblokiran Setifikat Hak Milik Nomor 154, yang dibuat tanggal 10-05-2013 oleh Petugas Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Nias dan Bukti T-16 yaitu Surat perihal Mohon penjelasan Kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 154 atas Nama Gandra Quin kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Gunungsitoli yang dibuat tanggal 15-08-2022 oleh Venny Gan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-11, T-12, T-13, T-15 dan T-16 tersebut diatas, telah terbantahkan dengan Bukti Surat P-1 yaitu Fotokopi 1 (satu) rangkap Sertipikat Hak Milik No. 154 yang diterbitkan tanggal 22-01-2002 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Nias (P-1), dimana jika diteliti dengan cermat bukti surat tersebut dapat diketahui bahwa pada Catatan Terakhir Kolom Lembar Tambahan Untuk Buku Tanah/Sertifikat Pendaftaran Peralihan Hak,

*Halaman 67 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya tercantum adanya peralihan hak menjadi atas nama Philips Gan, berdasarkan Penetapan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Gst tanggal 29 Agustus 2018 Jo Akta Perdamaian Nomor : 24/Pdt.G/2018, tanggal 11 Juli 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 726K/Pdt/2021, tanggal 20 April 2021;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan cermat bukti Surat yang diajukan Para Tergugat, ternyata tidak ada yang dapat menerangkan jika Tergugat I tersebut tidak pernah mengalihkan bagian warisnya seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Maret 2023 diperoleh fakta bahwa objek perkara berupa 2 (dua) unit Kamar Hotel Wisma Soliga yang saat ini ditempati oleh Para Tergugat terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga begitu pula dengan 1 (satu) unit Garasi yang dijadikan gudang oleh Para Tergugat juga terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga dan semuanya termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli,;

Menimbang, berdasarkan alat bukti baik surat maupun keterangan saksi-saksi yang memiliki relevansi untuk meneguhkan suatu kebenaran atas fakta atau peristiwa hukum yang langsung berkenaan dengan perkara yang disengketakan, maka terhadap pokok persengketaan pertama ini, dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli Kota Gunung Sitoli termasuk objek perkara berupa 2 (dua) unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (satu) unit Garasi yang dijadikan gudang oleh Para Tergugat juga terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga dan semuanya termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok persengketaan kedua yaitu perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara berupa 2 (dua) Unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (unit) Gudang yang terletak di Jalan Diponegoro No. 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)?

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata untuk dikatakan melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

*Halaman 68 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
4. Ada kerugian;

Menimbang, bahwa pengertian melawan hukum dahulu hanya ditafsirkan dengan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang, namun sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

1. Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang;
2. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya);
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik;
4. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara);
5. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan kelima kategori pengertian melawan hukum tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti yang relevan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa saksi yang dihadirkan Penggugat yaitu Samsul Anwar Tanjung, dipersidangan menerangkan bahwa sepengetahuan saksi Para Tergugat dapat bertempat tinggal di Wisma Soliga karena persetujuan dari Penggugat I dan juga orangtua dari Penggugat I dan Tergugat I dan Para Tergugat seharusnya meninggalkan atau keluar dari Wisma Soliga tersebut namun Para Tergugat tidak mau dan tetap bertahan di Wisma Soliga;

*Halaman 69 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi yang dihadirkan Penggugat yaitu Armin Telaumbanua, dibawah sumpah menerangkan bahwa saat terjadinya gempa bumi di Nias pada tahun 2005 lalu rumah para Tergugat ini hancur sehingga pada saat itu Tergugat I meminta persetujuan kepada orangtuanya dan Penggugat I untuk bertempat tinggal sementara di Wisma Soliga dalam kurun waktu 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa keterangan kedua saksi tersebut diatas, bersesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Maret 2023 dimana objek perkara berupa 2 (dua) unit Kamar dan 1 (satu) unit Garasi yang dijadikan gudang oleh Para Tergugat di dalam kompleks Hotel Wisma Soliga saat ini ditempati oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat yaitu Setiaman Zebua dan Saksi Foktorius Lase, memberikan keterangan tidak disumpah akan tetapi keterangan kedua Saksi tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Samsul Anwar Tanjung dan Saksi Armin Telaumbanua serta hasil pemeriksaan setempat yaitu Para Tergugat bertempat tinggal dalam kompleks Hotel Wisma Soliga;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari dengan cermat jawaban Turut Tergugat ternyata jawaban tersebut membenarkan dalil gugatan Para Penggugat yaitu benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 154 terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kabupaten Nias, Seluas 7.204 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama Philips Gan (Bukti TT-1) yang telah diterbitkan pada tahun 2002 dan pada tahun 2015 terjadi perkara perdata diantara para ahli waris Gandra Quin di Pengadilan Negeri Gunungsitoli dengan register perkara No.23/Pdt.G/2015/PN.Gst antara Venny Gan (Penggugat I) dan Stevenson (Penggugat II) melawan Philips Gan (Tergugat) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nias (Turut Tergugat) (Bukti TT-4) dan perkara tersebut berlanjut sampai tingkat kasasi pada Mahkamah Agung yang terdaftar dengan register Perkara No.23/Pdt.G/ 2015/PN.Gst Jo No.94/Pdt/2016/PT-MDN Jo No.147 K/Pdt/2017 (Bukti TT-5 dan Bukti TT-6), dan selanjutnya adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli No. 23/Pdt.G/2015/PN Gst tertanggal 29 Agustus 2018 yang salah satu amarnya menetapkan Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli No.23/Pdt.G/2015/PN.Gst tertanggal 24 November 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.94/PDT/2000/PT-MDN tertanggal 14 Juli 2016 jo Putusan Mahkamah Agung RI No.147K/Pdt/2017 tertanggal 18 April 2017 tidak dapat dilaksanakan Eksekusi (*Non Executable*) (Bukti TT-3);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga mengemukakan dalam jawabannya tentan adanya akta perdamaian antara Philips Gan dan Stevenson

*Halaman 70 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2018/PN Gst (Bukti TT-7) dan mereka sepakat untuk menyelesaikan Permasalahan/Perselisihan Hukum diluar Pengadilan (*out of court settlement*) dan sepakat untuk mengikatkan diri dalam Surat Perjanjian Perdamaian dan Turut Tergugat juga memperoleh data tentang kesepakatan berupa Surat Pernyataan pada tanggal 01 Oktober 2012, yang ditantangani oleh Venny Gan diatas materai Rp.6.000 dan disaksikan oleh suaminya yang bernama; Djoniso dan Surat Pernyataan telah dilegalisir Kantor Notaris/PPAT Synodia Eunice Telaumbanua, S.H., dengan Waarmerking Nomor: 4520/2012/w tertanggal 5 Oktober 2012 (Bukti TT-2) dan pada tahun 2019 terjadi perkara perdata tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) antara Philips Gan (Penggugat) melawan Venny Gan (Tergugat) dengan Register Perkara No. 36/Pdt.G/2019/PN Gst (Bukti TT-8) dan di dalam salah satu konsideran menimbang Putusan No. 36/Pdt.G/2019/PN Gst menerangkan bahwa pada tahun 2009, Tn. Gandra Quin memanggil Philips Gan, Venny Gan dan Stevenson untuk membuat kesepakatan tentang Peralihan Hak atas sebidang tanah berikut dengan bangunan yang ada di atasnya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.154/Miga atau yang dikenal dengan wisma Soliga. Selanjutnya untuk Venny Gan, Philips Gan memberikan ganti rugi dan kompensasi melalui Tn. Gandra Quin berupa objek tanah SHM No.057/Simanaere berdasarkan kesepakatan Philips Gan, Gandra Quin dan Venny Gan. Kemudian Venny Gan berubah pikiran dengan mengembalikan objek bidang tanah SHM No.057/Simanaere kepada Philips Gan dan meminta untuk diberikan ganti rugi dan kompensasi berupa uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Surat Pernyataan Venny Gan tanggal 01 Oktober 2012 dan putusan tersebut telah diajukan banding oleh Tergugat ke Pengadilan Tinggi Medan dengan nomor perkara 16/PDT/2020/PT MDN (Bukti TT-10) dan Kasasi ke Mahkamah Agung oleh Penggugat/Terbanding dengan nomor perkara 726 K/Pdt/2021 (Bukti TT-11) dan berdasarkan uraian tersebut diatas, maka putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) sehingga perubahan data peralihan Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.154/Miga berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*) dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas baik berdasarkan alat bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat maupun Para Tergugat maupun Turut Tergugat yang memiliki relevansi yang berkenaan dengan perkara yang disengketakan, oleh karena pokok persengketaan pertama telah terjawab bahwa Para Penggugat merupakan pemilik tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter

Halaman 71 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli Kota Gunung Sitoli termasuk objek perkara berupa 2 (dua) unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (satu) unit Garasi yang dijadikan gudang oleh Para Tergugat juga terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga dan semuanya termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli tersebut, maka dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan kelima kategori pengertian melawan hukum a quo, terhadap pokok persengketaan kedua ini dapat disimpulkan bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara berupa 2 (dua) Unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (unit) Gudang yang terletak di Jalan Diponegoro No. 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti lainnya yang diajukan para pihak, oleh karena Majelis Hakim memandang alat bukti tersebut tidak ada korelasinya dalam pertimbangan pokok perkara, maka alat bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petium gugatan Para Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 1 (satu), yang pada pokoknya untuk, "Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya", akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah petitum-petium berikutnya telah dipertimbangkan satu per satu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) dipertimbangkan sekaligus sebagai berikut :

Petium angka 2 (dua) ini merupakan pokok persengketaan pertama dan Petium angka 3 (Tiga) merupakan pokok persengketaan kedua dan sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat merupakan pemilik tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga Kecamatan Gunung Sitoli Kota Gunung Sitoli termasuk objek perkara berupa 2 (dua) unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (satu) unit Garasi yang dijadikan gudang oleh Para Tergugat juga terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga dan semuanya termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 Meter<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Miga,

Halaman 72 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli tersebut dan perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara berupa 2 (dua) Unit Kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (unit) Gudang yang terletak di Jalan Diponegoro No. 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, yang dikenal dengan nama Wisma Soliga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), sehingga petitum angka 2 (Dua) dan angka 3 (Tiga) beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum angka 4 (empat) dan petitum angka 5 (lima) dipertimbangkan sebagai berikut : bahwa oleh karena objek sengketa sudah dinyatakan sebagai milik para Penggugat dan perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), sehingga beralasan jika semua surat-surat kepemilikan tanah Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa karena penerbitannya cacat hukum dan tidak sah dan segala surat-surat yang diterbitkan oleh Para Tergugat dengan pihak lain sepanjang mengenai objek sengketa adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat, sehingga dengan demikian maka petitum ini dapat dikabulkan dengan perbaikan pada amar putusan tanpa mengurangi maksud dan tujuan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan sebagai milik Para penggugat, maka Para Tergugat dan siapa siapa yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat setelah adanya putusan dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga dengan demikian maka petitum angka 6 (enam) beralasan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 7 (tujuh), yang pada pokoknya untuk, "Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas 2 (dua) unit kamar Hotel Wisma Soliga dan 1 (satu) unit garasi mobil milik Para Penggugat yang terletak dalam kompleks Hotel Wisma Soliga", oleh karena dalam perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan, maka petitum gugatan angka 7 (tujuh) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 8 (delapan), yang pada pokoknya untuk, "Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh kerugian materill dan immaterial Para Penggugat secara tunai dan sekaligus selambat lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dibacakan ...", oleh karena Para

Penggugat dalam persidangan tidak dapat membuktikan dengan terperinci

Halaman 73 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tentang adanya kerugian-kerugian, sehingga sebagaimana kaidah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 371 K/Sip/1973 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang konkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya tersebut, tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja, maka petitum gugatan angka 8 (delapan) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 9 (sembilan), yang pada pokoknya untuk, “menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini”, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 606a Reglemen Acara Perdata/

Reglement op de Rechtsvordering (RV) yang menyebutkan bahwa, “Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”, maka dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan mengenai jumlah atau besarnya yang akan disebutkan dalam amar putusan, maka petitum gugatan angka 9 (sembilan) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional agar putusan dapat dimaknai dengan baik;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 10 (sepuluh), yang pada pokoknya untuk, “Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dan membongkar seluruh barang-barangnya dalam kamar hotel dan dalam gudang garasi mobil milik para penggugat, tanpa syarat apapun juga dan bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (kepolisian republik indonesia) kepada para penggugat”, dan petitum angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya Menghukum para tergugat dan turut tergugat, untuk tunduk pada putusan ini, oleh karena telah dipertimbangkan dalam pokok persengketaan kedua bahwa bahwa oleh karena objek sengketa sudah dinyatakan sebagai milik para Penggugat dan perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 12 (dua belas), yang pada pokoknya untuk, “Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat

*Halaman 74 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij vorrad*), Majelis Hakim berpendapat, setelah mencermati gugatan dan alat bukti yang diajukan serta seluruh rangkaian persidangan ternyata tuntutan ini tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian serta menolak untuk selain dan selebihnya, maka petitum gugatan angka 1 (satu) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 13 (tiga belas), yang pada pokoknya untuk, "Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini", akan dipertimbangkan secara khusus dalam bagian pertimbangan konvensi dan rekonsensi;

## DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa tentang penyebutan para pihak dalam rekonsensi ini, Para Penggugat dalam perkara Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konvensi sedangkan Para Tergugat dalam perkara Konvensi selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan gugatan balik atau yang disebut gugatan Rekonsensi sekaligus dalam jawabannya, sehingga gugatan balik yang diajukan dalam jawaban tersebut telah memenuhi syarat formil sebagaimana ketentuan Pasal 158 R.Bg yang menyebutkan: "Tergugat dalam gugatan-asal wajib mengajukan gugatan-baliknya bersama-sama dengan jawabannya yang tertulis atau lisan";

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan Rekonsensi harus seiring sejalan dengan gugatan perkara Konvensi, sehingga terhadap segala hal yang telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan dalam Konvensi, secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan dan tak terpisahkan sepanjang memiliki relevansi ke dalam pertimbangan dalam Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi pada pokoknya adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi I Venny Gan memiliki bagian waris seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang terletak di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, Provinsi Sumatera Utara dalam Sertifikat Hak

Halaman 75 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I pernah mengajukan permohonan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, atas nama Gandra Quin kepada Turut Tergugat berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 jo. putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 yang menyatakan memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini, akan tetapi Turut Tergugat tidak mengindahkannya dan kemudian berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018 tersebut, maka peralihan kepemilikan atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam Sertifikat Hak Milik No. 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara aquo, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan pasal 1335 KUHPerdara jo. pasal 1337 KUHPerdara dan menurut hukum perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengalihkan kepemilikan atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga yang terletak dan dikenal umum di jalan Diponegoro, Nomor 432, Desa Miga, Kec. Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I, tanpa seijin dan sepengetahuan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I yang memiliki bagian waris seluas kurang lebih 2.401 M2 atas tanah dan bangunan Wisma Soliga, berdasarkan putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN-Gst Jo. Putusan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-Mdn Jo. putusan Nomor 147 K/Pdt/2017 yang dikuatkan oleh putusan Nomor: 260 PK/Pdt/2018, maka perbuatan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai pokok perkara gugatan Rekonvensi, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa peralihan kepemilikan atas tanah beserta bangunan Wisma Soliga di dalam Sertifikat Hak Milik No. 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2, dari atas nama Gandra Quin menjadi nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam perkara aquo, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, yang ternyata dalam pokok perkara konvensi telah

*Halaman 76 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan bahwa oleh karena objek sengketa sudah dinyatakan sebagai milik para Penggugat dan perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek perkara merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad), maka Majelis Hakim dengan mengambil seluruh pertimbangan dalam pokok perkara konvensi yang secara mutatis mutandis turut pula termaktub dalam pertimbangan ini, dengan demikian dalil gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dan petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan rekonvensi petitum angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) mengenai bagian waris terhadap tanah objek perkara yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 154 tanggal 22 Januari 2002 dengan Luas 7.204 M2 telah ditolak, maka petitum gugatan rekonvensi angka 5 (lima, juga tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, oleh karena petitum gugatan angka 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan petitum pokok dalam gugatan Rekonvensi ini, dan ternyata petitum-petitum pokok tersebut telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum gugatan selain dan selebihnya dalam gugatan Rekonvensi beralasan hukum pula ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg disebutkan bahwa, "Barangsiapa yang dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ditolak, maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan menurut ketentuan Pasal 192 Rbg harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal-pasal dalam Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura. (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura/Rbg), Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

Halaman 77 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan dalam hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 154 seluas 7.204 meter<sup>2</sup>, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Nias yang terletak di Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli, adalah sah milik Para Penggugat;
3. Menyatakan dalam hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan dalam hukum membatalkan dan mencabut semua surat-surat kepemilikan tanah Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa karena penerbitannya cacat hukum dan tidak sah oleh karenanya batal demi hukum;
5. Menyatakan dalam hukum bahwa segala surat-surat yang diterbitkan oleh Para Tergugat dengan pihak lain sepanjang mengenai objek sengketa adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat;
6. Memerintahkan Para Tergugat dan siapa yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik kepada Para Penggugat tanpa syarat setelah adanya putusan berkekuatan tetap dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.200.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari sejak gugatan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa dan membongkar seluruh barang-barangnya dalam kamar hotel dan dalam gudang garasi mobil milik para penggugat, tanpa syarat apapun juga dan bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib (kepolisian republik indonesia) kepada para penggugat;
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk tunduk pada putusan ini;
10. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.300.000,00 (dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Halaman 78 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gunungsitoli, pada hari Jumat, tanggal 5 Mei 2023 oleh kami, Gabe Dorris MB Saragih S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Achmadsyah Ade Mury, S.H., M.H. dan Junter Sijabat, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst, tanggal 06 Desember 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 10 Mei 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan Secara Elektronik oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Roni Syahputra Waruwu, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmadsyah Ade Mury, S.H., M.H.

Gabe Dorris MB Saragih S.H., M.H.

Junter Sijabat, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Roni Syahputra Waruwu, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNPB .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.200.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.000.000,00;
Jumlah	:	Rp2.300.000,00;

(dua juta tiga ratus ribu rupiah)

Halaman 79 dari 80 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2022/PN Gst.

