



P U T U S A N

Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HAMONANGAN SITORUS, Pekerjaan, Wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Rakutta Sembiring No.7 Naga Pita, Kecamatan Siantar Martoba, Pematangsiantar; Selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat – I;

L a w a n :

1. TUMPAL HASUDUNGAN SITORUS; Pekerjaan, Wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Tentram Kelurahan Suka Damai Kecamatan Siantar, Kota Pematangsiantar, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dahyar Harahap, SH, Advokat/Penasehat Hukum; Beralamat di Jalan Manggis Raya No. 02 Perumnas Batu VI Kabupaten Simalungun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Januari 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 18 Januari 2017 dibawah Register No. 10/L/SK/2017/PN Pms; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;
2. NETTY SITORUS, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jalan Rakutta Sembiring No.7 Naga Pita, Kecamatan Siantar Martoba, Pematangsiantar, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding – I semula Tergugat – II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Harfin G. Siagian, SH, Renhard M. Sinaga, SH, Reni Sitohang, SH., MH, Pebrido Sitanggang, SH dan Halasson Sihombing, SH, Advokat /Penasehat Hukum dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum “Perjuangan Keadilan (LBH – PK) beralamat di Jalan Musa Sinaga No. 25 Pematang Siantar, Kecamatan Siantar, Kabupaten Simalungun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang Siantar tanggal 09 Januari 2018 dibawah Register No.03/L//SK/2018/PN Pms;

3. ALMER SITORUS, Pekerjaan PNS, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Madukara RT II. RW.09 No. 0 Kelurahan Makasar, Jakarta Timur; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding – II semula Tergugat – III;
4. HERYANTO, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Merdeka No. 21 RT/RW 001/001 Kelurahan Dwikora Kecamatan Siantar Barat Kota Pematang Siantar; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding – III semula Tergugat – IV;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN tanggal 21 Agustus 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Pms, tanggal 19 April 2018;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang

Halaman 2 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siantar pada tanggal 18 Januari 2017 dalam Register Nomor : 05/Pdt.G/2017/Pn Pms, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada memiliki sebidang tanah seluas 342 M² (tiga ratus empat puluh dua meter bujur sangkar) yang terletak di Jalan Rakutta Sembiring Kelurahan Naga Pita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematang Siantar, yang berbatas dengan:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward SaragihYang diatasnya berdiri satu pintu rumah semi permanen, dengan alas hak Kepemilikan dari Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 154/Desa Martoba tertanggal 07 Pebruari 1979;
2. Bahwa semula tanah perkara adalah milik ALMER SITORUS (Tergugat III) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 154/Desa Martoba tertanggal 07 Pebruari 1979;
3. Bahwa selanjutnya ALMER SITORUS (Tergugat III) dihadapan Notaris/PPAT DHARMA SERPIN PURBA, SH telah memberikan kuasa dengan No.07 Tertanggal 06 Pebruari 2013 kepada HERYANTO (Tergugat IV) untuk menjual, memindahkan hak kepada siapapun atas Objek Terperkara;
4. Bahwa berdasarkan kuasa No. 07 Tertanggal 06 Pebruari 2013 HERYANTO (Tergugat IV) menjual tanah yang merupakan Objek Terperkara kepada Penggugat, sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 222/2013 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DHARMA SERPIN PURBA, SH berkantor di Jalan Surabaya No 43. Lt. II Pematangsiantar;
5. Bahwa dengan demikian penguasaan/pemilikan Objek Terperkara telah sesuai dengan hukum yang berlaku, maka dengan demikian patut secara hukum Penggugat dinyatakan Pembeli yang beriktikad baik;
6. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat I, II telah menempati dan menguasai Objek Terperkara,
7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat I, II untuk segera mengosongkan Tanah Objek Terperkara dan menyerahkannya kepada Penggugat, namun teguran Penggugat diabaikan oleh Tergugat I, II;
8. Bahwa pada tahun 2013 Tergugat I, II dengan saudara-saudaranya telah mengajukan Gugatan terhadap Penggugat atas Objek Terperkara dalam perkara aquo di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan Register Perkara

Halaman 3 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 68/Pdt.G/2013/PN.Pms. sampai dengan Tingkat Banding dan Kasasi, yang pada tingkat Banding Gugatan Tergugat I, II dan saudara-saudaranya ditolak oleh Pengadilan Tinggi Medan, dan pada tingkat Kasasi Mahkamah Agung RI telah menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Medan.

9. Bahwa berdasarkan Keputusan tiga peradilan tersebut diatas, Tergugat I,II tidak mempunyai hak terhadap objek sengketa dalam perkara aquo ,bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I, II telah mengabaikan teguran Penggugat untuk mengosongkan tanah perkara dan tindakan Tergugat I, II menguasai Objek Terperkara dengan alas hak yang tidak jelas adalah merupakan perbuatan melawan hukum;.
10. Bahwa dikarenakan tanah Objek Terperkara adalah kepunyaan Penggugat, maka Tergugat I, II ataupun orang lain yang menguasai Objek Terperkara patut dihukum untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun;
11. Bahwa untuk mencegah Tergugat I, II memperlambat penyerahan kembali tanah Objek Terperkara kepada Penggugat, maka cukup beralasan apabila Tergugat I, II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I, II melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat beralasan pada hukum, sedang Penggugat merasa khawatir Tergugat I, II akan mengalihkan Objek Terperkara, maka untuk mencegah tindakan Tergugat I, II tersebut dan sekaligus untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak hampa nantinya dikemudian hari, dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Pematangsiantar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslagh) diatas tanah perkara serta harta benda yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II;
13. Bahwa karena Gugatan Penggugat beralasan pada hukum, Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Pematangsiantar mengambil putusan dengan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya serta menyatakan bahwa Putusan tersebut dapat dijalankan dengan serts merta (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Penggugat mohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Pematangsiantar berkenan untuk menentukan suatu hari dan tanggal persidangan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Objek Tanah Terperkara seluas 342 M² (tiga ratus empat puluh dua meter bujur sangkar) yang terletak di Jalan Rakutta Sembiring Kelurahan Naga Pita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematang Siantar yang berbatas dengan:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward SaragihYang diatasnya berdiri satu pintu rumah semi permanen adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, II atau orang lain yang menguasai objek sengketa tanpa hak untuk menyerahkan tanah Terperkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat tanpa dibebani apapun kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 154/Desa Martoba tertanggal 07 Pebruari 1979 atas nama Penggugat TUMPAL HASUDUNGAN SITORUS;
5. Menyatakan sah kuasa yang diberikan ALMER SITORUS (Tergugat III) kepada HERYANTO (Tergugat IV) tertanggal 06 Pebruari 2013 No. 07 yang dibuat dihadapan Notaris DHARMA SERPIN PURBA, SH;
6. Menyatakan sah Jual Beli antara Tergugat IV dengan Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor 222/2013 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DHARMA SERPIN PURBA, SH berkantor di Jalan Surabaya No 43. Lt. II Pematangsiantar;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II yang menguasai tanah Terperkara tanpa alas hak yang jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menghukum Tergugat I, II untuk membayar membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat I, II melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap
9. Menyatakan sita yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga menurut hukum;
10. Menyatakan putusan dapat dijalankan dengan serta merta (uit voerbaar bij voraad) meskipun ada Verzet, Banding dan KASasi
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk menanggung segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Halaman 5 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



SUBSIDAIR

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban serta Gugatan Rekonsvansi yang dibacakan pada persidangan tanggal 9 Januari 2018 yaitu sebagai berikut :

I. DALAM KONPENS

DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

1. Bahwa Pengugat dalam Gugatannya tertanggal 18 Januari 2016 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Tergugat I dan Tergugat II telah tanpa seijin Penggugat menguasai objek perkara dimana Tergugat III telah mereka yasa Surat Pernyataan/Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahli waris tertanggal 21 Juni 2012 setelah itu Tergugat III mengkuasakan ke pihak Tergugat IV untuk menjual tanah dan rumah perkara, berdasarkan ketentuan Pasal 833 KUHPerduta" Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.
2. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;
3. Bahwa tanah dan rumah perkara bukan milik ALMER SITORUS Tergugat III, akan tetapi Milik Alm.ALO NAHUM SITORUS orang tuanya;
4. Bahwa pembelian tanah dan rumah perkara antara Penggugat dengan Tergugat IV HERYANTO melalui kuasa yang diberikan Tergugat III Almer Sitorus adalah tidak sah, dimana seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus tidak mengetahui penjualan tanah dan rumah perkara;
5. Bahwa pada tanggal 25 April 2013 8 (delapan) orang ahli waris yakni Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saur Riana

Halaman 6 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



- Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus mengajukan surat pernyataan keberatan kepada Lurah Nagapita Kota Pematangsiantar saudara Rosmaidah Ritonga terhadap Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahliwaris tertanggal 21 Juni 2012;
6. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016 Hamonangan Sitorus (Tergugat I) telah melaporkan Almer Sitorus (Tergugat III) kepada Polres Kota Pematangsiantar tentang tindak pidana pemalsuan tanda tangan dan atau mempergunakan surat-surat yang diduga palsu;
 7. Bahwa dari hasil penyidikan polisi terhadap pelaporan Hamonangan Sitorus menyatakan "para saksi yang diperiksa antara lain Saut Sitorus, Elfijar Azan Syahputra, A.Ptnh,(BPN), Rosmaida Br.Ritonga (Lurah Nagapita), Mulana Sitorus, Heryanto dan Juniar Storur, menerangkan bahwa mereka tidak mengetahui dimana keberadaan Almer Sitorus (Tergugat III) saat ini dan tidak mengetahui keberadaan asli Surat Pernyataan/ Keterangan Waris pada tanggal 21 Juni 2012;
 8. Bahwa seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus belum pernah melakukan musyawarah tentang Pembagian Harat Warisan milik Alm. Alo Nahum Sitorus;
 9. Bahwa menurut "Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal 69), yaitu bahwa eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain";
 10. Bahwa ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: *Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.*
 11. Bahwa tindakan Tergugat III Almer Sitorus yang menguasai kepada tergugat IV Heryanto untuk menjual tanah dan rumah terperkara sama sekali tidak diketahui seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus, dimana dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah



para ahli waris sesuai ketentuan dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer):

Pasal 833 ayat (1)

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1)

Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan;

12. Bahwa Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahliwaris tertanggal 21 Juni 2012 dibuat dan direkayasa oleh ALMER SITORUS (Tergugat III) dan tanda tangan ke 5 (lima) ahli waris tersebut dipalsukan, ini terbukti salah satu ahli waris HAMONANGAN SITORUS yang tertera namanya dalam surat tersebut diatas pernah melakukan pengaduan ke Polres Kota Pematangsiantar tertanggal 3 Mei 2016;
13. Bahwa Dalam hal jual beli tanah dan rumah terperkara tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, jual beli dengan Akta Jual Beli No.222/2013 tersebut batal demi hukum. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 18 Januari 2017, Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan rumah terperkara adalah milik ALMER SITORUS (Tergugat III) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.154 Desa Martoba tertanggal 07 Februari 1979;
2. Bahwa pengalihan nama atas Sertifikat Hak Milik No.154 Desa Martoba tertanggal 07 Februari 1979 kepada ALMER SITORUS (Tergugat III)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah rekayasa dimana dalam Surat Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 juni 2012 yang menanda tangani adalah 6 (enam) orang Ahli Waris dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu;

3. Bahwa berdasarkan surat pernyataan dan pengakuan ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus yang menanda tangani antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;
4. Bahwa ALMER SITORUS (Tergugat III) adalah saudara kandung HAMONANGAN SITORUS DAN NETTY SITORUS (Tergugat I dan Tergugat II) atau keturunan dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu;
5. Bahwa ahli waris dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu adalah ALMER SITORUS, RESMIN BR SITORUS, TIOMINA SITORUS, HAMONANGAN SITORUS, SAUT SITORUS, SAUR RIANA BR SITORUS, NETTY HERAWATY BR SITORUS, MULANA SITORUS, JUNIAR SITORUS, BINSAR PARULIAN SITORUS, RIAMA BR SIMORANGKIR (istri dari alm. Manatar Hasiholan Sitorus);
6. Bahwa tanah dan rumah terperkara adalah masih bundel warisan dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu yang belum ada kesepakatan pembagian warisan dari 10 ahli waris yang masih hidup;
7. Bahwa dalam poin ketiga dalam gugatannya menyatakan ALMER SITORUS (Tergugat III) dihadapan Notaris/PPAT Dharma Sherpin Purba, SH telah memberikan kuasa kepada HERYANTO (Tergugat IV) untuk menjual, memindahkan hak kepada siapapun atas objek terperkara;
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam konpensi pada point 8 halaman 2 yang intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dengan saudara-saudaranya telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat atas objek Terperkara dalam perkara aquo di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan register Perkara Nomor: 68/Pdt.G/2013/PN.Pms, dalam perkara tersebut SAUT SITORUS tidak turut sebagai Penggugat;
9. Bahwa sesuai ketentuan dalam pasal 913 KUHPerdara: "*Legitieme portie* atau bagian warisan menurut undang-undang ialah bagian dan harta benda yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yang terhadapnya orang yang meninggal dunia

Halaman 9 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



tidak boleh menetapkan sesuatu, baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup, maupun sebagai wasiat”;

10. Bahwa, perlu diketahui juga Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 melarang pemberian kuasa mutlak kepada kuasa untuk menjual tanah miliknya. Alasan larangan itu, dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584 K/Pdt/1986 (14-4-1988), yang mengatakan: surat kuasa mutlak, mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalah gunakan untuk menyeludupkan jual-beli tanah. Putusan MARI Nomor 2584 K/Pdt/1986 semakin menguatkan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik tanah perkara;
11. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dimana tanah dan rumah perkara adalah masih bundel warisan dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu dan ahli waris yang lainnya harus dijadikan Pihak dalam perkara *a quo*.
12. Bahwa menurut *Putusan MA-RI No.2438.K/Sip/1980* :Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara.

3. GUGATAN PREMATUR

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 18 Januari 2016 mendalilkan bahwa Akta Jual beli Nomor 222/2013 tanggal 6 Mei 2013 yang dijadikan dasar untuk Permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor :154/desa Martoba yang dahulu atas nama Alo Nahum Sitorus dan menjadi hak milik Almer Sitorus Tergugat III berdasarkan surat Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 juni 2012 yang menandatangani adalah 6 (enam) orang Ahli Waris dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu adalah akta yang di manipulasi oleh Tergugat III;
2. Bahwa ketentuan pasal 832 KUHPerdara” *Menurut Undang-Undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama menurut peraturan berikut ini.* Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah dan rumah perkara harus disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milk atas tanah dan rumah perkara akibat pewarisan;
3. Bahwa Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 lebih dulu dilakukan dan ditanda tangani oleh Lurah Nagapita kota

Halaman 10 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Pematangsiantar dari pada Surat Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 juni 2012, maka sudah jelas akta jual beli rumah tanah terperkara sudah bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku;

4. Bahwa dalam hal jual beli tanah dan rumah terperkara terbut tidak ada persetujuan dari para ahli waris maka tanah dan rumah terperkara tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya karena yang memegang hak milik tanah dan rumah tersebut adalah para ahli waris dan berdasarkan Pasal 1471 KUHPdata jual beli tersebut batal.

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat I dan Tergugat II mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 2 sampai dengan 13 halaman 2 sampai dengan 3 gugatan Penggugat karena yang sebenarnya adalah semula tanah dan rumah terperkara milik Alm.Alo Nahum Sitorus (orangtua para ahli waris) yang luasnya 342M¹ (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 154/ Desa Martoba tanggal 07 Pebruari 1979 yang terletak di Jln. Rakuta sembiring No.07 Kelurahan Nagapita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward Saragih;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora;
2. Bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Almer Sitorus (Tergugat III) pada tanggal 10 Oktober pada tanggal 6Mei2013 tanpa diketahui oleh seluruh ahli waris (alm. Alo Nahum Sitorus);
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada point 2, 3, dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat ..”*Seolah-olah telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat III yang diketahui seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan point 2 (dua) gugatan Penggugat diatas menandakan telah ada itikad buruk dari Almer Sitorus (Tergugat III) yang melakukan manipulasi dan rekayasa terencana terhadap pembuatan Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahli waris tertanggal 21 Juni 2012 yang dalam isi surat itu menyatakan 6 (enam) ahli waris sementara Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus berjumlah 10 (sepuluh) ahli waris yang masih hidup antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;
5. Bahwa dalam Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 tidak ada surat pembagian atau penyerahan hak terhadap bundel warisan Alm. Alo Nahum Sitorus termasuk tanah dan rumah terperkara;
6. Bahwa pada tanggal 25 April 2013 8 (delapan) orang ahliwaris yakni Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus mengajukan surat pernyataan keberatan kepada Lurah Nagapita Kota Pematangsiantar saudara Rosmaidah Ritonga;
7. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016 Hamonangan Sitorus (Tergugat I) telah melaporkan Almer Sitorus (Tergugat III) kepada Polres Kota Pematangsiantar tentang tindak pidana pemalsuan tanda tangan dan atau mempergunakan surat-surat yang diduga palsu;
8. Bahwa dari hasil penyidikan polisi terhadap pelaporan Hamonangan Sitorus menyatakan "para saksi yang diperiksa antara lain Saut Sitorus, Elfijar Azan Syahputra, A.Ptnh,(BPN), Rosmaida Br.Ritonga (Lurah Nagapita), Mulana Sitorus, Heryanto dan Juniar Storus, menerangkan bahwa mereka tidak mengetahui dimana keberadaan Almer Sitorus (Tergugat III) saat ini dan tidak mengetahui keberadaan asli Surat Pernyataan/ Keterangan Waris pada tanggal 21 Juni 2012;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam konpensi pada point 8 halaman 2 yang intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dengan saudara-saudaranya telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat atas objek Terperkara dalam perkara aquo di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan register Perkara Nomor: 68/Pdt.G/2013/PN.Pms, dalam perkara tersebut SAUT SITORUS tidak turut sebagai Penggugat;
10. Bahwa oleh Karena Almer Sitorus (Tergugat III) telah menjual tanah dan rumah terperkara yang bukan miliknya atas objek perkara yang merupakan

Halaman 12 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Boedel warisan tersebut, maka Perbuatan tersebut dapat dikategorikan Perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan oleh karenanya maka Jual Beli tanah dan rumah terperkara dan surat menyurat yang dilakukan oleh Almer Sitorus (Tergugat III) atau pihak lain tanpa seizin dan sepengetahuan seluruh ahli waris dari Alm.Alo Nahum sitorus dan Alm.Nuria Br. Napitupulu tersebut harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan.

III. DALAM REKONPENSII

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dan Tergugat II dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat dan Tergugat II dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi yang semula tanah dan rumah terperkara milik Alm.Alo Nahum Sitorus (orangtua para ahli waris) yang luasnya 342M² (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 154/ Desa Martoba tanggal 07 Pebruari 1979 yang terletak di Jln. Rakuta sembinging No.07 Kelurahan Nagapita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward Saragih;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora;
2. Bahwa asal muala tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat (Tumpal Hasudungan Sitorus) dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dari Tergugat III (Almer Sitorus) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 222/2013 yang dibuat dihadapan Notaris Dharma Serpin Purba,SH pada tanggal 6Mei2013;
3. Bahwa Penggugat dalam Konvesi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi menyangkal telah menjual tanah kepada Tergugat/Penggugat dalam Rekonvensi dengan mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 222/2013 yang dibuat dihadapan Notaris Dharma Serpin Purba,SH tidak diketahui oleh Penggugat dalam Konvesi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi dimana Tergugat III (Almer Sitorus) dalam Konvensi telah memanipulasi Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan Keterangan Ahli Waris dan Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 Juni 2012;

4. Bahwa Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;
5. Bahwa pada tanggal 25 April 2013 8 (delapan) orang ahli waris yakni Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus mengajukan surat pernyataan keberatan kepada Lurah Nagapita Kota Pematangsiantar saudari Rosmaidah Ritonga terhadap Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahli waris 21 Juni 2012;
6. Bahwa pembelian tanah dan rumah perkara antara Penggugat dengan Tergugat IV HERYANTO melalui kuasa yang diberikan Tergugat III Almer Sitorus adalah tidak sah, dimana seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus tidak mengetahui penjualan tanah dan rumah perkara;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai itikad buruk, hal ini diperkuat Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi mengenal seluruh ahli waris Alm. Alo Nahum Sitorus;
8. Bahwa Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi selain menyangkal telah menjual tanah kepada Penggugat dalam Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 222/2013, dan Penggugat dalam Konvensi secara melawan hukum membeli tanah dan rumah perkara tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;
9. Bahwa ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: *Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;*
10. Bahwa tindakan Tergugat III Almer Sitorus yang mengkuasakan kepada tergugat IV Heryanto untuk menjual tanah dan rumah perkara sama sekali tidak diketahui seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus, dimana dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang

Halaman 14 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sesuai ketentuan dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer):

Pasal 833 ayat (1)

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1)

Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

11. Bahwa perbuatan Penggugat dalam Konvensi yang membeli tanah milik Tergugat I dan Tergugat II /Penggugat dalam Rekonvensi tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Para Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Para Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Jual Beli tanah dan rumah terperkara batal demi hukum;
4. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konpensi, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pematangsiantar telah menjatuhkan putusan Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Pms, tanggal 19 April 2018, dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Objek Tanah Terperkara seluas 342 M² (tiga ratus empat puluh dua meter bujur sangkar) yang terletak di Jalan Rakutta Sembiring Kelurahan Naga Pita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematang Siantar yang berbatas dengan:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward SaragihYang diatasnya berdiri satu pintu rumah semi permanen adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I, II atau orang lain yang menguasai objek sengketa tanpa hak untuk menyerahkan tanah Terperkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat tanpa dibebani apapun kepada Penggugat;
4. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik No. 154/Desa Martoba tertanggal 07 Pebruari 1979 atas nama Penggugat TUMPAL HASUDUNGAN SITORUS;
5. Menyatakan sah kuasa yang diberikan ALMER SITORUS (Tergugat III) kepada HERYANTO (Tergugat IV) tertanggal 06 Pebruari 2013 No. 07 yang dibuat dihadapan Notaris DHARMA SERPIN PURBA, SH;
6. Menyatakan sah Jual Beli antara Tergugat IV dengan Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor 222/2013 tertanggal 06 Mei 2013 yang dibuat

Halaman 16 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris/PPAT DHARMA SERPIN PURBA, SH berkantor di Jalan Surabaya No 43. Lt. II Pematangsiantar;

7. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II yang menguasai tanah Terperkara tanpa alas hak yang jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum;
8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonsensi;

- Menolak Gugatan Rekonsensi Tergugat I, II Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi;

- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV Kompensi/Penggugat Rekonsensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.111.000,- (dua juta seratus sebelas ribu rupiah);

Bahwa putusan dalam perkara ini tanpa dihadiri oleh Tergugat I, II, III dan IV, oleh karena itu isi putusan ini telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar kepada Tergugat I, II melalui kuasanya pada tanggal 24 April 2018, kepada Tergugat III, dengan surat mohon bantuan pemberitahuan isi putusan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 20 April 2018, Nomor W2.U12/949/Pdt.04.10/IV/2018, dan disusul lagi, tanggal 24 Juli 2018, Nomor W2.U12/1652/Pdt.04.10/IV/2018, serta kepada Tergugat IV, pada tanggal 23 April 2018;

Bahwa, berdasarkan Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor.7/Pdt.BD/2018, pada tanggal 2 Mei 2018, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Pms, tanggal 19 April 2018; bahwa permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 23 Mei 2018 dan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat – II, pada tanggal 30 Mei 2018; Kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III, dengan surat tanggal 22 Mei 2018, Nomor W2.U12/1200/Pdt.04.10/5/2018 dan tanggal 24 Juli 2018, Nomor W2.U12/1653/Pdt.04.10/7/2018, diberitahukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur; Serta kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV, pada tanggal 30 Mei 2018;

Bahwa berdasarkan Tanda Terima Memori Banding, Pembanding/ Tergugat I telah mengajukan Memori Banding, tertanggal 11 Mei 2018, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar, tanggal 11 Mei 2018;

Halaman 17 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Risalah Penyerahan Memori Banding, kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding telah diberitahukan/ diserahkan, kepada Penggugat/ Terbanding, tertanggal 23 Mei 2018, kepada Turut Terbanding I/ Tergugat II, tertanggal 30 Mei 2018, kepada Turut Terbanding II/ Tergugat III, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan surat tanggal 22 Mei 2018, Nomor W2.U12/1201/Pdt.04.10/5/2018 dan tanggal 24 Juli 2018, Nomor W2.U12/1654/Pdt.04.10/7/2018, dan kepada Turut Terbanding III/ Tergugat IV, tanggal 30 Mei 2018;

Bahwa berdasarkan Tanda Terima Kontra Memori Banding, Terbanding/ Penggugat melalui kuasanya telah menyerahkan kontra memori tertanggal 8 Juni 2018, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematangsiantar pada tanggal 8 Juni 2018;

Bahwa berdasarkan Risalah Penyerahan Kontra Memori Banding, kepada Pembanding/ Tergugat I telah diberitahukan/ diserahkan, tertanggal 10 Juli 2018,

Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pematangsiantar, telah diberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat I, pada tanggal 10 Juli 2018, dan kepada Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 8 Juni 2018, kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II, tanggal 10 Juli 2018, kepada Turut Terbanding II semula Tergugat III, diberitahukan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan surat Nomor W2.U12/1202/Pdt.04.10/5/2018, tanggal 22 Mei 2018, dan surat Nomor W2.U12/1655/Pdt.04.10/7/2018, tanggal 24 Juli 2018, serta kepada Turut Terbanding III semula Tergugat IV, tanggal 10 Juli 2018; agar mereka dapat mempelajari berkas perkara ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini dilaksanakan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, mengajukan memori banding tertanggal 11 Mei 2018, yang isinya sebagaimana tersebut dibawah ini;

DALAM KONPENSI

Halaman 18 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI

1. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 18 Januari 2016 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Tergugat I dan Tergugat II telah tanpa seijin Penggugat menguasai objek perkara dimana Tergugat III telah merekayasa Surat Pernyataan/Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahliwaris tertanggal 21 Juni 2012 setelah itu Tergugat III mengkuasakan ke pihak Tergugat IV untuk menjual tanah dan rumah perkara, berdasarkan ketentuan Pasal 833 KUHPerdara" Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.
2. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;
3. Bahwa tanah dan rumah perkara bukan milik ALMER SITORUS Tergugat III, akan tetapi Milik Alm.ALO NAHUM SITORUS orangtuanya;
4. Bahwa pembelian tanah dan rumah perkara antara Penggugat dengan Tergugat IV HERYANTO melalui kuasa yang diberikan Tergugat III Almer Sitorus adalah tidak sah, dimana seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus tidak mengetahui penjualan tanah dan rumah perkara;
5. Bahwa pada tanggal 25 April 2013 8 (delapan) orang ahliwaris yakni Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus mengajukan surat pernyataan keberatan kepada Lurah Nagapita Kota Pematangsiantar saudari Rosmaidah Ritonga terhadap Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahliwaris tertanggal 21 Juni 2012;
6. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016 Hamonangan Sitorus (Tergugat I) telah melaporkan Almer Sitorus (Tergugat III) kepada Polres Kota Pematangsiantar tentang tindak pidana pemalsuan tandatangan dan atau mempergunakan surat-surat yang diduga palsu;
7. Bahwa dari hasil penyidikan polisi terhadap pelaporan Hamonangan Sitorus menyatakan "para saksi yang diperiksa antara lain Saut Sitorus,



- Elfijar Azan Syahputra, A.Ptnh,(BPN), Rosmaida Br.Ritonga (Lurah Nagapita), Mulana Sitorus, Heryanto dan Juniar Storus, menerangkan bahwa mereka tidak mengetahui dimana keberadaan Almer Sitorus (Tergugat III) saat ini dan tidak mengetahui keberadaan asli Surat Pernyataan/ Keterangan Waris pada tanggal 21 Juni 2012;
8. Bahwa seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus belum pernah melakukan musyawarah tentang Pembagian Harat Warisan milik Alm. Alo Nahum Sitorus;
9. Bahwa menurut "Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (hal 69), yaitu bahwa eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain";
10. Bahwa ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: *Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.*
11. Bahwa tindakan Tergugat III Almer Sitorus yang mengkuasakan kepada tergugat IV Heryanto untuk menjual tanah dan rumah terperkara sama sekali tidak diketahui seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus, dimana dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sesuai ketentuan dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer:
- Pasal 833 ayat (1)*
Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.
- Pasal 832 ayat (1)*
Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan;

12. Bahwa Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahli waris tertanggal 21 Juni 2012 dibuat dan direkayasa oleh ALMER SITORUS (Tergugat III) dan tanda tangan ke 5(lima) ahliwaris tersebut dipalsukan, ini terbukti salah satu ahli waris HAMONANGAN SITORUS yang tertera namanya dalam surat tersebut diatas pernah melakukan pengaduan ke Polres Kota Pematangsiantar tertanggal 3 Mei 2016;

13. Bahwa Dalam hal jual beli tanah dan rumah terperkara tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHP di atas, jual beli dengan Akta Jual Beli No.222/2013 tersebut batal demi hukum. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 18 Januari 2017, Penggugat mendalilkan bahwa tanah dan rumah terperkara adalah milik ALMER SITORUS (Tergugat III) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.154 Desa Martoba tertanggal 07 Februari 1979;
2. Bahwa pengalihan nama atas Sertifikat Hak Milik No.154 Desa Martoba tertanggal 07 Februari 1979 kepada ALMER SITORUS (Tergugat III) adalah rekayasa dimana dalam Surat Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 juni 2012 yang menandatangani adalah 6 (enam orang) Ahli Waris dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu;
3. Bahwa berdasarkan surat pernyataan dan pengakuan ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus yang menanda tangani antara lain; Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus,

Halaman 21 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa ALMER SITORUS (Tergugat III) adalah saudara kandung HAMONANGAN SITORUS DAN NETTY SITORUS (Tergugat I dan Tergugat II) atau keturunan dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu;
5. Bahwa ahli waris dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu adalah ALMER SITORUS, RESMIN BR SITORUS, TIOMINA SITORUS, HAMONANGAN SITORUS, SAUT SITORUS, SAUR RIANA BR SITORUS, NETTY HERAWATY BR SITORUS, MULANA SITORUS, JUNIAR SITORUS, BINSAR PARULIAN SITORUS, RIAMA BR SIMORANGKIR (istri dari alm. Manatar Hasiholan Sitorus);
6. Bahwa tanah dan rumah terperkara adalah masih bundel warisan dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu yang belum ada kesepakatan pembagian warisan dari 10 ahli waris yang masih hidup;
7. Bahwa dalam poin ketiga dalam gugatannya menyatakan ALMER SITORUS (Tergugat III) dihadapan Notaris/PPAT Dharma Sherpin Purba, SH telah memberikan kuasa kepada HERYANTO (Tergugat IV) untuk menjual, memindahkan hak kepada siapapun atas objek terperkara;
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpersi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam konpersi pada point 8 halaman 2 yang intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dengan saudara-saudaranya telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat atas objek Terperkara dalam perkara aquo di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan register Perkara Nomor: 68/Pdt.G/2013/PN.Pms, dalam perkara tersebut SAUT SITORUS tidak turut sebagai Penggugat;
9. Bahwasesuai ketentuan dalam pasal 913 KUHPerdara: "*Legitieme portie* atau bagian warisan menurut undang-undang ialah bagian dan harta benda yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yang terhadapnya orang yang meninggal dunia tidak boleh menetapkan sesuatu, baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup, maupun sebagai wasiat";
10. Bahwa, perlu diketahui juga Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 melarang pemberian kuasa mutlak kepada kuasa untuk menjual tanah miliknya. Alasan larangan itu, dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584 K/Pdt/1986 (14-4-1988), yang mengatakan: surat kuasa mutlak, mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk menyeludupkan jual-beli tanah. Putusan MARI Nomor 2584 K/Pdt/1986

Halaman 22 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



semakin menguatkan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pemilik tanah perkara;

11. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dimana tanah dan rumah perkara adalah masih bundel warisan dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu dan ahli waris yang lainnya harus dijadikan Pihak dalam perkara *a quo*.
12. Bahwa menurut *Putusan MA-RI No.2438.K/Sip/1980* :Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara.

3. GUGATAN PREMATUR

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 18 Januari 2016 mendalilkan bahwa Akta Jual beli Nomor 222/2013 tanggal 6 Mei 2013 yang dijadikan dasar untuk Permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor :154/desa Martoba yang dahulu atas nama Alo Nahum Sitorus dan menjadi hak milik Almer Sitorus Tergugat III berdasarkan surat Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 juni 2012 yang menandatangani adalah 6 (enam orang) Ahli Waris dari Alm. Alo Nahum Sitorus dan Alm.Nuria Br.Napitupulu adalah akta yang di manipulasi oleh Tergugat III;
2. Bahwa ketentuan pasal 832 KUHPerdara” Menurut Undang-Undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama menurut peraturan berikut ini. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah dan rumah perkara harus disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milk atas tanah dan rumah perkara akibat pewarisan;
3. Bahwa Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 lebih dulu dilakukan dan ditandatangani oleh Lurah Nagapita kota Pematangsiantar dari pada Surat Pernyataan/Keterangan Waris dan Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 juni 2012, maka sudah jelas akta jual beli rumah tanah perkara sudah bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku;
4. Bahwa dalam hal jual beli tanah dan rumah perkara terbut tidak ada persetujuan dari para ahli waris maka tanah dan rumah perkara tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya karena yang memegang hak milik tanah dan rumah tersebut adalah para ahli waris dan berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara jual beli tersebut batal.



Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*)

II. DALAM POKOK PERKARA :

Tergugat I dan Tergugat II mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II;

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 2 sampai dengan 13 halaman 2 sampai dengan 3 gugatan Penggugat karena yang sebenarnya adalah semula tanah dan rumah terperkara milik Alm.Alo Nahum Sitorus (orangtua para ahli waris) yang luasnya 342M² (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 154/ Desa Martoba tanggal 07 Pebruari 1979 yang terletak di Jln. Rakuta sembinging No.07 Kelurahan Nagapita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward Saragih;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora;

2. Bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Almer Sitorus (Tergugat III) pada tanggal 10 Oktober pada tanggaal 6Mei2013 tanpa diketahui oleh seluruh ahli waris (alm. Alo Nahum Sitorus);

3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada point 2, 3, dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat .."Seolah-olah telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat III yang diketahui seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus;

4. Bahwa berdasarkan point 2 (dua) gugatan Penggugat diatas menandakan telah ada itikad buruk dari dari Almer Sitorus (Tergugat III) yang melakukan manipulasi dan rekayasa terencana terhadap pembuatan Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahli waris tertanggal 21 Juni 2012 yang dalam isi surat itu menyatakan 6 (enam) ahli waris sementara Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus berjumlah 10 (sepuluh) ahli waris yang masih hidup antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;

5. Bahwa dalam Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 tidak ada surat pembagian atau penyerahan hak terhadap bundel warisan Alm. Alo Nahum Sitorus termasuk tanah dan rumah terperkara;
6. Bahwa pada tanggal 25 April 2013 8 (delapan) orang ahli waris yakni Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus mengajukan surat pernyataan keberatan kepada Lurah Nagapita Kota Pematangsiantar saudara Rosmaidah Ritonga;
7. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2016 Hamonangan Sitorus (Tergugat I) telah melaporkan Almer Sitorus (Tergugat III) kepada Polres Kota Pematangsiantar tentang tindak pidana pemalsuan tandatangan dan atau mempergunakan surat-surat yang diduga palsu;
8. Bahwa dari hasil penyidikan polisi terhadap pelaporan Hamonangan Sitorus menyatakan "para saksi yang diperiksa antara lain Saut Sitorus, Elfijar Azan Syahputra, A.Ptnh,(BPN), Rosmaida Br.Ritonga (Lurah Nagapita), Mulana Sitorus, Heryanto dan Juniar Storus, menerangkan bahwa mereka tidak mengetahui dimana keberadaan Almer Sitorus (Tergugat III) saat ini dan tidak mengetahui keberadaan asli Surat Pernyataan/ Keterangan Waris pada tanggal 21 Juni 2012;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam konpensi pada point 8 halaman 2 yang intinya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dengan saudara-saudaranya telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat atas objek Terperkara dalam perkara aquo di Pengadilan Negeri Pematangsiantar dengan register Perkara Nomor: 68/Pdt.G/2013/PN.Pms, dalam perkara tersebut SAUT SITURUS tidak turut sebagai Penggugat;
10. Bahwa oleh Karena Almer Sitorus (Tergugat III) telah menjual tanah dan rumah terperkara yang bukan miliknya atas objek perkara yang merupakan Boedel warisan tersebut, maka Perbuatan tersebut dapat dikategorikan Perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan oleh karenanya maka Jual Beli tanah dan rumah terperkara dan surat menyurat yang dilakukan oleh Almer Sitorus (Tergugat III) atau pihak lain tanpa seizin dan sepengetahuan seluruh ahli waris dari Alm.Alo Nahum sitorus dan Alm.Nuria Br. Napitupulu tersebut harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan.

Halaman 25 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



III. DALAM REKONPENS

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dan Tergugat Ildalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat dan Tergugat Ildalam Konvensi/Para Peggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi yang semula tanah dan rumah terperkara milik Alm.Alo Nahum Sitorus (orangtua para ahli waris) yang luasnya 342M² (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) Sertifikat Hak Milik No. 154/ Desa Martoba tanggal 07 Pebruari 1979 yang terletak di Jln. Rakuta sembiring No.07 Kelurahan Nagapita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematangsiantar dengan batas-batas sebagai berikut;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur br. Hutapea;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward Saragih;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora;
2. Bahwa asal muala tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah dan rumah yang dibeli oleh Peggugat (Tumpal Hasudungan Sitorus) dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dari Tergugat III (Almer Sitorus) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 222/2013 yang dibuat dihadapan Notaris Dharma Serpin Purba,SH pada tanggal 6Mei2013;
3. Bahwa Peggugat dalam Konvesi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi menyangkal telah menjual tanah kepada Tergugat/Peggugat dalam Rekonvensi dengan mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 222/2013 yang dibuat dihadapan Notaris Dharma Serpin Purba,SH tidak diketahui oleh Peggugat dalam Konvesi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi dimana Tergugat III (Almer Sitorus) dalam Konvensi telah memanipulasi Surat Pernyataan Keterangan Ahli Waris dan Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 Juni 2012;
4. Bahwa Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dan Pengakuan Ahli waris tertanggal 10 Januari 2012 para ahli waris Ahli Waris Alm. Alo Nahum Sitorus antara lain; Almer Sitorus, Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saut Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus;
5. Bahwa pada tanggal 25 April 2013 8 (delapan) orang ahliwaris yakni Resmin Br Sitorus, Tiomina Sitorus, Hamonangan Sitorus, Saur Riana Br Sitorus, Netty



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herawaty Br Sitorus, Mulana Sitorus, Juniar Sitorus, Binsar Parulian Sitorus mengajukan surat pernyataan keberatan kepada Lurah Nagapita Kota Pematangsiantar saudara Rosmaidah Ritonga terhadap Surat Pernyataan /Keterangan Waris dan surat Penyerahan Ahliwaris 21 Juni 2012;

6. Bahwa pembelian tanah dan rumah perkara antara Penggugat dengan Tergugat IV HERYANTO melalui kuasa yang diberikan Tergugat III Almer Sitorus adalah tidak sah, dimana seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus tidak mengetahui penjualan tanah dan rumah perkara;
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas menandakan bahwa Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai itikad buruk, hal ini diperkuat Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi mengenal seluruh ahli waris Alm. Alo Nahum Sitorus;
8. Bahwa Penggugat/Tergugat dalam Rekonvensi selain menyangkal telah menjual tanah kepada Penggugat dalam Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 222/2013, dan Penggugat dalam Konvensi secara melawan hukum membeli tanah dan rumah perkara tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku;
9. Bahwa ketentuan ("KUHPer Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"), yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: *Jual/ beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;*
10. Bahwa tindakan Tergugat III Almer Sitorus yang mengkuasakan kepada tergugat IV Heryanto untuk menjual tanah dan rumah perkara sama sekali tidak diketahui seluruh ahli waris Alm.Alo Nahum Sitorus, dimana dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sesuai ketentuan dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer):

Pasal 833 ayat (1)

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1)

Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Halaman 27 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11 Bahwa perbuatan Penggugat dalam Konvensi yang membeli tanah milik Tergugat I dan Tergugat II /Penggugat dalam Rekonvensi tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan Tergugat/pembanding dalam memori banding ini cukup beralasan hukum, maka mohon Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, Memutuskan :

MENGADILI

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/ Tergugat - I ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar tanggal 19 April 2018, Nomor 5/Pdt.G/2017/PN.Pms. yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaar*).
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Jual Beli tanah dan rumah terperkara batal demi hukum;
4. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding semula Tergugat I tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding, tertanggal 8 Juni 2018, yang isinya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Bahwa pertimbangan hukum pengadilan negeri pematangsiantar

Halaman 28 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19 April 2018 Nomor 05/Pdt.G/2017/PN-PMS telah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan Pengadilan Negeri Pematangsiantar telah tepat dalam penerapan hukumnya, oleh karena itu apa yang elah dikemukakan pbanding /tergugat I dalam memori bandingnya tanggal 11 mei 2018 harus ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa sebelum terbanding / penggugat membuat alasan alasan dalam kontra memori banding termohon banding/penggugat terlebih dahulu akan menguraikan fakta hukum tentang perkara yang dimohon banding aquo adalah sebagai berikut .

Bahwa objek sengketa yang domohonkan banding dalam perkara aquo pada tahun 2013 telah pernah disengketakan Pemanding / tergugat I dalam perkara aquo Beserta keluarganya sebagaimana yang terdaftar di pengadilan negeri pematangsiantar dalam perkara Nomor 68/Pdt.G/2013/PN-PMS Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 32/Pdt.G/2015/PT-MDN Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2770K/PDT/2015 , selanjutnya gugatan pbanding / terbanding I dalam perkara aquo besrta keluarganya sampai tingkat kasasi ke Mahkamah Agung RI yang pada pokoknya gugatan Pemanding / Tergugat I dalam perkara aquo beserta keluarganya di dengan keluarganya **ditolak**.

Bahwa dikarena objek sengketa yang telah berkekuatan hukum tetap masih dikuasai oleh pbanding / tergugat I dan Netty Sitorus turut terbanding / tergugat II, maka penggugat / terbanding dalam perkara aquo mengajukan gugatan terhadap objek sengketa agar dikosongkan Hamonangan Sitorus Tergugat I / Pemanding Dkk dengan nomor perkara 05/Pdt.g/2017/PN-PMS (yang sedang dimohonkan banding).

Bahwa secara hukum objek sengketa dalam perkara yang dimohonkan banding ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai putusan pengadilan negeri pematangsiantar Nomor 68/Pdt.G/2013/PN-PMS Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 32/Pdt.G/2015/PT-MDN Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2770 K/PDT/2015.

Bahwa dikarenakan objek sengketa dalam perkara yang dimohon banding ini telah berkekuatan hukum tetap selanjutnya mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ditingkat banding untuk menolak banding dari pbanding/tergugat I.

Bahwa selanjutnya terbanding /penggugat mohon kepada majelis hakim untuk menolak atau mengesampingkan alasan alasan banding pbanding/tergugat I dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa putusan pengadilan Negeri Pematangsiantar dalam putusannya Nomor 5/PDT.g/2017/PN-PMS tertanggal 19 April 2018 telah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya alasan pbanding /tergug I dalam memori bandingnya harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan fakta dan hukum yang berlaku.

Halaman 29 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa segala apa yang telah dikemukakan pbanding/tergugat I dalam memori bandingnya harus ditolak dan dikesampingkan karena dalil yang dikemukakan pbanding/tergugat I telah dipertimbangkan dengan baik oleh putusan pengadilan negeri pematangsiantar dalam perkara aquo. Oleh karena itu putusan pengadilan Negeri Pematagsiantar Nomor 5/Pdt.G/2017/PN-PMS tanggal 19 April 2018 harus dikuatkan dan dipertahankan.

2. Bahwa memori banding yang diajukan pbanding/tergugat I terkesan hanya untuk melengkapi syarat formil saja karena didalam memori bandingnya tidak menyebutkan dengan jelas pertimbangan hukum mana yang tidak sesuai atau yang telah melanggar hukum dalam putusan yang dimohonkan banding ini.
3. Bahwa didalam memori banding pbanding/tergugat I adalah merupakan alasan alasan yang merupakan uraian sebagai mana yang telah tertuang dalam jawaban dan duplik pbanding / tergugat I. yang telah dipertimbangkan oleh putusan pengadilan negeri pematangsiantar yang dimohonkan banding ini.
4. Bahwa Dalam Rekonpensi yang dituangkan dalam memori banding pbanding / tergugat I harus ditolak atau dikesampingkan dengan alasan bahwa alasan dalam rekonpensi juga tidak jelas menyebutkan pertimbangan hukum mana yang salah dalam penerapannya dalam mengambil putusan dan juga alasan alasan banding dalam rekonpensi adalah merupakan pengulangan didalam jawaban dan duplik pbanding/tergugat I .
5. Bahwa secara hukum pbanding / tergugat I tidak dengan jelas dapat membuktikan pertimbangan hukum mana yang tidak sesuai dengan perundang undangan dalam mengambil keputusan terhadap perkara yang dimohonkan banding ini

Bahwa berdasarkan uraian terebut diatas , maka alasan pbanding dalam memori banding nya harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan alasan alasan tersebut diatas maka adalah beralasan hukum menolak dalil dalil memori banding pbanding / tergugat I untuk seluruhnya,dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Tanggal 19 April 2018 Nomor 5/Pdt.G/2017/PN-PMS , serta membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada pbanding / tergugat I.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca dan menelaah putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Pms, tanggal 19 April 2018, termasuk di dalamnya berita acara sidang, serta surat-surat lain yang bersangkutan seperti memori banding Pbanding/ Tergugat I,serta kontra memori banding dari Terbanding/ Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar menurut hukum, yang didasari fakta fakta serta

Halaman 30 dari 32 Halaman Putusan Nomor 300/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti bukti yang diajukan dipersidangan oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara aquo ditingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ditemukan adanya alasan hukum yang baru untuk merubah putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka memori banding dari Pembanding semula Tergugat I, yang isinya hanyalah bersifat pengulangan apa yang telah diajukan pada tingkat pertama, oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Pms, tanggal 19 April 2018, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat I, tetap berada dipihak yang kalah maka Pembanding semula Tergugat I, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan Perundang – undangan yang berhubungan dengan perkara ini, khususnya segala Pasal – Pasal yang terkait yang terdapat dalam Staatblaad Nomor 227 Tahun 1927, tentang Reglemen Hukum Perdata Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura (RBg) ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pematangsiantar Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Pms, tanggal 19 April 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I, membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Kamis, tanggal 27 September 2018, oleh kami: Dharma Edward Damanik,SH.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Erwan Munawar, S.H.,M.H. dan Agung Wibowo, S.H., M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan pada hari ini Selasa, tanggal 9 Oktober 2018 di dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh kedua Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dibantu oleh Rahmad Parulian, S.H., M.Hum. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Erwan Munawar, S.H., M.H.

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

Agung Wibowo, S.H., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

Rahmad Parulian, S.H., M.Hum.

Perincian Biaya perkara:

- Meterai -----: Rp 6.000.00,-
- Redaksi -----: Rp 5.000.00,-
- Pemberkasan -----: Rp 139.000.00,-
- Jumlah-----: Rp 150.000.00,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).