

**PUTUSAN**  
**Nomor 98/Pdt.G/2024/PN Kbj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Pasta Ginting**, berkedudukan di Tigapanah, Tigapanah, Tigapanah, Kabupaten Karo, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Faudu N. Halawa, SH** dan kawan-kawan, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara & Penasihat Hukum pada kantor hukum "Faudu N. Halawa, SH. & Rekan", beralamat di jln. Veteran Nomor 29 Kabanjahe, Kabupaten Karo, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Agustus 2024 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ramida Br Karo Sekali**, bertempat tinggal di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aslia Robianto Sembiring, SH.,MH. dan kawan, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara pada kantor hukum "Aslia Robianto Sembiring, SH.,MH. & Rekan", beralamat di Jl. Masjid Nomor 073, Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 037/09/ARS/2024, tanggal 4 September 2024, sebagai **Tergugat I**;
2. **Pemerintah Ri cq. Kepala Kantor Atr / Bpn ( Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional ) Kabupaten Karo**, beralamat di Jalan Jamin Ginting Komplek Kantor Bupati Karo, Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo, Sumatera

Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ricardo Sembiring, dan kawan-kawan, kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara (ASN) pada kantor Badan Pertanahan Kabupaten Karo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No. 588/SKK-12.06-600/IX/2024, tanggal 4 September 2024, sebagai **Tergugat II**;

3. **Bupati Karo**, beralamat di Jalan Jamin Ginting Kabanjahe, Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo, Sumatera Utara, dalam hal ini terakhir memberikan kuasa kepada Darwis Burhansyah S.H., M.H., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 180/3517/HUKUM/2024, tanggal 19 Desember 2024, sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 12 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 27 Agustus 2024 dalam Register Nomor 98/Pdt.G/2024/PN Kbj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

----- Bahwa Penggugat dan Tergugat - I dahulu adalah sebagai suami istri dan telah bercerai ;

----- Bahwa Setelah Penggugat dan Tergugat - I bercerai kemudian Penggugat Mengajukan Gugatan Pembagian harta Pencaharian bersama (harta gono gini) Penggugat dan Tergugat - I yaitu dengan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No.

373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI, atas nama Penggugat dan Tergugat - I ;

----- Bahwa perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI, atas nama Penggugat dan Tergugat - I tersebut telah Berkekuatan Hukum tetap dan telah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 18 Januari 2021 ;

----- Bahwa Dalam Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI, atas nama Penggugat dan Tergugat - I tersebut telah di tetapkan Pembagian harta bersama Penggugat dan Tergugat - I ;

----- Bahwa Bagian Penggugat dari harta Bersama Penggugat dengan Tergugat - I Berdasarkan Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI, atas nama Penggugat dan Tergugat - I tersebut sebahagian masih tetap di kuasai dan diusahai oleh Tergugat - I serta Sertifikat tanah dan Bangunan yang telah menjadi hak Penggugat tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat - I ;

----- Bahwa adapun tanah dan Bangunan bagian hak milik Penggugat yang masih di kuasai dan diusahai oleh Tergugat - I tersebut yaitu :

1. Sebidang tanah ukuran ukuran 5m x 9 m atau Luasa 124 m2 dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri diatasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di Desa Tigapanah kec. Tigapanah Kab. Karo, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Damin Ginting
- Sebelah Barat : Jln Tigapanah Merek
- Sebelah Utara : Optik Esterlita
- Sebelah Selatan : Jalan ke Sukanalu



7

Atau tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik No. 357 tanggal 26 – 5 – 2011 An. Tergugat - I Ramida Br. Karo sekali, seterusnya disebut objek perkara 1 (satu) ;

2. Satu pintu toko / kios/ Losd / Bale-bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Tergugat - I Ramida br. Karo sekali selaku Penyewa, seterusnya disebut objek perkara 2 (dua) ;

----- Bahwa selain Tanah dan Bangunan atau objek perkara tersebut diatas juga Beberapa Bagian harta bersama yang telah ditetapkan oleh Pengadilan sebagai bagian hak dari Penggugat atau Pasta Ginting tersebut surat kepemilikannya masih terdaftar atas nama Tergugat - I Ramida Br. Karo Sekali yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali



ff

8. Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kab. Karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali.

----- Bahwa Penggugat sudah berusaha meminta kepada Tergugat - I untuk menyerahkan objek perkara tersebut diatas akan tetapi tidak dipenuhi / dilaksanakan oleh Tergugat - I ;

----- Bahwa Penggugat sangat dirugikan atas perbuatan Tergugat - I yang tidak menyerahkan objek perkara tersebut diatas dan untuk itu Penggugat memohon kepada pengadilan Negeri Kabanjahe untuk menghukum Tergugat - I untuk menyerahkan keseluruhan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan Bebas, kosong tanpa ada halangan apapun ;

----- Bahwa Penggugat sangat mengalami kerugian materil dan imateril yang sangat besar sehubungan Tergugat - I tidak mematuhi dan menjalankan Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan juga telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj. Atau sehubungan Tergugat - I tidak menyerahkan secara sukarela objek perkara tersebut kepada Penggugat secara Bebas, kosong Beserta Surat-suratnya dan oleh sebab itu cukup beralasan Hukum Penggugat menuntut Melalui Pengadilan agar Tergugat - I di Hukum untuk Menyerahkan keseluruhan objek perkara tersebut kepada Penggugat segera dan seketika ;

----- Bahwa Penggugat telah meminta kepada Tergugat - II untuk Membatalkan sertifikat yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali



14

4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali



Dan seterusnya menerbitkan Sertifikat Pengganti atas nama Penggugat sebagai Pemiliknya berdasarkan Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj. Akan tetapi sampai dengan Gugatan ini di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabanjahe Tergugat – II tidak melakukannya dan oleh sebab itu cukup beralasan Hukum Penggugat menuntut Melalui Pengadilan agar Tergugat – II yaitu Badan Pertanahan Nasional / ATR Kab. Karo dihukum untuk Menerbitkan Sertifikat pengganti atas tanah dan Bangunan yang telah Menjadi Hak Milik Pasta Ginting (Penggugat) tersebut yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihen kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

----- Bahwa berdasarkan Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj. Penggugat juga memiliki hak sewa atau hak pakai atas Satu pintu toko / kios/ Losd / Bale-bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Tergugat - I Ramida br. Karo sekali sesuai dengan Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 antara Pemerintah Kab. Karo Dengan Tergugat - I Ramida Br. Karo Sekali dan oleh sebab itu Penggugat juga memohon kepada pengadilan untuk Menghukum Tergugat – III yaitu Bupati karo selaku Pemerintah Kab. Karo untuk Menerbitkan surat Perjanjian sewa-menyewa Pengganti atas Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kab. Karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali Menjadi Atas nama Pasta Ginting yaitu Penggugat ;

----- Bahwa dari Beberapa Bagian harta bersama yang yang telah ditetapkan oleh Pengadilan sebagai bagian hak dari Penggugat atau Pasta Ginting tersebut ternyata surat kepemilikannya masih terdaftar atas nama Tergugat - I Ramida Br. Karo Sekali yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

dan untuk itu Penggugat juga memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk Menghukum Tergugat - II Badan Pertanahan Nasional (BPN) / ATR Kabupaten Karo untuk Membatalkan atau mencoret nama Tergugat - I Ramida Br. Karo sekali dalam sertifikat tersebut diatas dan seterusnya menerbitkan Sertifikat Pengganti Surat - surat Sertifikat tersebut diatas dari atas nama Ramida Br. Karo sekali menjadi atas nama Pasta Ginting atau Penggugat ;

--- Bahwa sehubungan Tergugat - I tidak bersedia dan tidak dengan sukarela menyerahkan Objek perkara beserta surat surat kepemilikannya kepada Penggugat, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk terwujudnya Penyerahan seluruh Objek perkara beserta Peralihan Surat Kepemilikannya kepada Penggugat dalam keadaan Bebas dan kosong dan suratnya dialihkan atas nama Penggugat ;

----- Bahwa Tergugat - I, Tergugat -II dan Tergugat - III telah terbukti tidak menjalankan secara sukarela Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj. Merupakan Bukti autentik Penggugat yang tidak terbantahkan lagi dan oleh sebab itu Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk menjatuhkan putusan yang bersifat memaksa dan Putusan serta merta ;



7

----- Bahwa Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk Menghukum Tergugat - I menyerahkan seluruh objek perkara tersebut kepada Penggugat segera dan seketika dalam keadaan Kosong dan Bebas ;

----- Bahwa Penggugat Juga memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk Menghukum Tergugat - I menyerahkan seluruh Surat - surat Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali.
8. Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kab. Karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

kepada Penggugat segera dan seketika ;

----- Bahwa Penggugat Juga memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk Menyatakan demi Hukum Bahwa Surat - surat Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali



B

3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali.
8. Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kab. Karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali.

Yang tercatat dan terdaftar atas nama Ramida Br. Karo Sekali tersebut Batal Demi Hukum dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj.;

----- Bahwa sehubungan dengan Bukti-bukti yang autentik yaitu Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj. yang diajukan oleh Penggugat maka cukup dasar dan alasan Pengadilan Negeri kabanjahe untuk menyatakan dalam putusannya bahwa putusan ini serta merta yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;

----- Bahwa Penggugat khawatir Tergugat - I tidak segera mematuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atau Putusan Serta merta dalam



8

perkara ini, maka dengan ini Penggugat memohon agar Tergugat diwajibkan untuk membayar uang paksa kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat mematuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atau Putusan Serta Merta dalam perkara ini sebesar Rp. 5.000.000.- ( lima Juta rupiah ) setiap harinya sampai dengan Tergugat - I mematuhi dan menjalankan Putusan tersebut dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil ataupun alasan-alasan gugatan Penggugat di atas dan Bukti surat autentik, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk berkenaan memeriksa dan mengadili perkara ini serta memanggil Pihak Penggugat dan para Tergugat, untuk hadir di persidangan pada hari dan waktu yang ditentukan untuk itu dan sekaligus memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya :

1. Menyatakan dalam hukum bahwa :

1. Sebidang tanah ukuran ukuran 5 m x 9 m atau Luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri di atasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di Desa Tigapanah kec. Tigapanah Kab. Karo, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Damin Ginting
- Sebelah Barat : Jln Tigapanah Merek
- Sebelah Utara : Optik Esterlita
- Sebelah Selatan : Jalan ke Sukanalu

Atau tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 An. Tergugat Ramida Br. Karo sekali, yaitu objek perkara 1 (satu) ;

2. Satu pintu toko / kios/ Losd/ Bale-bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Ramida br. Karo sekali selaku Penyewa, ataut objek perkara 2 (dua) ;

adalah hak dan hak sewa milik Penggugat berdasarkan Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe



*(Handwritten mark)*

Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj.

2. Menghukum Tergugat - I untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat segera dan seketika dalam keadaan Kosong dan Bebas ;
3. Menyatakan demi Hukum Bahwa Surat - surat Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

Yang tercatat dan terdaftar atas nama Ramida Br. Karo Sekali tersebut Batal Demi Hukum dan dinyatakan tidak berlaku lagi ;



NS

4. menyatakan dalam hukum bahwa segala perikatan, pengalihan hak atas seluruh objek perkara yang diperbuat oleh Tergugat - I dengan atau kepada pihak manapun dinyatakan tidak sah ataupun batal demi hukum ;
5. Menghukum Tergugat - II Badan Pertanahan Nasional (BPN) / ATR Kabupaten Karo untuk mengcoret atau menghapus nama Ramida br. Karo Sekali dan sekaligus menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Surat – surat yaitu :

1. Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)
2. Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
3. Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
4. Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
5. Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
6. Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali
7. Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali

Sepanjang atas nama Ramida Br. Karo sekali menjadi atas nama Pasta Ginting ;

6. Menghukum Tergugat – III Bupati Karo selaku Pemerintah Kabupaten Karo untuk menerbitkan surat Perjanjian sewa menyewa pengganti atas Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan



B

Pemerintah Kab. Karo yang terdaftar atas nama Ramida Br. Karo Sekali menjadi atas nama Pasta giting ;

7. Menghukum Tergugat - I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat - I mematuhi Putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap dalam perkara ini sebesar Rp. 5.000.000.- ( lima Juta rupiah ) setiap harinya sampai dengan Tergugat - I mematuhi dan menjalankan putusan tersebut dalam perkara ini ;
8. Menyatakan dalam Hukum, bahwa putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada Verzet (perlawanan), Banding dan kasasi ;
9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat - I ;



M

**SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi hadir masing-masing kuasanya tersebut;

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 Immanuel Marganda Putra Sirait, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kabanjahe, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut pihak Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya telah diperbaiki/dirubah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat I Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsvensi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

A. Pengadilan Negeri Kabanjahe Kelas IB tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut.

Bahwa di dalam dalil-dalil gugatan Penggugat ada menuliskan :

1. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 98 tanggal 12 September 2014 atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida Br Karo Sekali (Tergugat 1)
2. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 357 Tanggal 21 Mei 2011 atas nama Ramida Br Karo Sekali
3. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 279 atas nama Ramida Br Karo Sekali
4. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali
5. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 198 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali
6. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 199 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali
7. Serfitikat Hak Milik (SHM) No. 200 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali

Yang tercatat dan terdaftar atas nama Ramida Br Karo Sekali tersebut Batal Demi Hukum dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Bahwa Pengadilan Negeri Kabanjahe tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut karena pembatalan Sertifikat adalah merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara.



M

B. Gugatan Penggugat adalah kabur

Bahwa di dalam dalil dalil gugatan Penggugat ada menguraikan :

1. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 98 tanggal 12 September 2014 atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida Br Karo Sekali (Tergugat 1)
2. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 357 Tanggal 21 Mei 2011 atas nama Ramida Br Karo Sekali
3. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 279 atas nama Ramida Br Karo Sekali
4. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali
5. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 198 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali
6. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 199 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali
7. Serfikat Hak Milik (SHM) No. 200 tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali

Bahwa tidak jelas batas-batas objek Sertifikat Hak Milik tersebut, oleh sebab itu sudah selayaknya objek Gugatan Penggugat dinyatakan Kabur.

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam eksepsi tersebut di atas adalah satu kesatuan dengan pokok perkara tersebut oleh sebab itu tidak diulangi lagi satu persatu di dalam pokok perkara tersebut.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya.
3. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I dulunya adalah suami istri yang sah dan pada saat ini telah resmi bercerai.
4. Bahwa perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri Kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI adalah berlainan dengan perkara perdata No.98/Pdt.G/2024/PN.Kbj karena berbeda Subjek dan Objek kedua perkara tersebut.

5. Bahwa benar:

- Sebidang tanah ukuran 5 m x 9 m atau luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri di atasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo, dengan batas-batas :
  - Sebelah Timur : Damin Ginting
  - Sebelah Barat : Jln. Tigapanah Merek
  - Sebelah Utara : Optik Esterlita
  - Sebelah Selatan : Jalan ke Sukanalu

Atau tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 an. Tergugat Ramida Br Karo Sekali, yaitu objek perkara 1 (satu)

- Satu Pintu Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di Tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Ramida Br Karo Sekali selaku penyewa, atau objek perkara 2 (dua);

Adalah merupakan Harta Bersama Penggugat dengan Tergugat yang diperoleh selama Perkawinan Penggugat dengan Tergugat.

6. Bahwa benar kedua objek perkara yang diuraikan di dalam poin 5 tersebut di atas adalah di dalam Penguasaan Tergugat I yang dipergunakan sebagai Tempat berusaha Tergugat I beserta dengan kedua anak yang lahir selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat I, karena setelah perceraian Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat tidak pernah memberikan biaya kehidupan dan biaya Pendidikan kepada kedua anak tersebut maka objek yang diuraikan di dalam poin 5 tersebut adalah menjadi tempat cari makan Tergugat I beserta dengan kedua anak yang dilahirkan selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat I.

- Bahwa Satu Pintu Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di Tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Ramida Br Karo Sekali selaku penyewa, adalah merupakan milik Pemerintah Kabupaten



✍

Karo yang hak sewanya kepada Tergugat I, karena objek tersebut dipergunakan sebagai tempat berjualan anak yang lahir dari perkawinan Penggugat dengan Tergugat maka sudah sepantasnya Kios tersebut tetap menjadi tempat berjualan anak yang lahir dari perkawinan Penggugat dengan Tergugat.

III. Dalam Rekopensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam Eksepsi dan Pokok perkara tersebut adalah merupakan Satu Kesatuan dengan Gugatan Rekonpensi tersebut oleh sebab itu tidak akan diulangi di dalam Gugatan Rekonpensi tersebut.
2. Dengan ini Tergugat dk melakukan Gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat dk dengan duduk permasalahan sebagai berikut:
  - A. Bahwa selama perkawinan Penggugat dengan Tergugat I ada mempunyai harta bersama yaitu: Sebidang tanah ukuran 5 m x 9 m atau luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri di atasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo, dengan batas-batas :
    - Sebelah Timur : Damin Ginting
    - Sebelah Barat : Jln. Tigapanah Merek
    - Sebelah Utara : Optik Esterlita
    - Sebelah Selatan : Jalan ke SukanaluAtau tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 an. Tergugat I Ramida Br Karo Sekali.
  - B. Bahwa setelah perceraian Penggugat dk dengan Tergugat I dk, Tergugat dr tidak pernah memberikan biaya kehidupan dan biaya Pendidikan terhadap kedua anak yang lahir dari perkawinan Penggugat dengan Tergugat.
  - C. Bahwa beberapa kali Penggugat dk mengadukan kepada pihak Kepolisian anak yang lahir dari Perkawinan Penggugat dk dengan Penggugat dr sehingga beberapa kali anak tersebut diperiksa oleh pihak Kepolisian Polres Tanah Karo.



- D. Bahwa objek perkara yang diuraikan sebagaimana pada poin A tersebut di atas adalah dipergunakan oleh Penggugat dr beserta dengan kedua anak yang lahir selama perkawinan Penggugat dk dengan Tergugat dk sebagai tempat berjualan untk menyambung kehidupan.
- E. Bahwa selain berusaha di atas objek tersebut anak-anak yang lahir selama perkawinan Penggugat dk dengan Tergugat dk tidak mempunyai usaha yang lain.
- F. Bahwa apabila objek perkara tersebut beralih menjadi milik Penggugat dk maka anak-anak yang lahir dari perkawinan Penggugat dk dengan Tergugat dr tidak mempunyai mata pencaharian lagi.

Bahwa berdasarkan hak-hak tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe yang mengadili dan memeriksa perkara tersebut berkenan untuk memutuskan :

- 
- I. Dalam Eksepsi
- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I
- II. Dalam Pokok Perkara
- Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Penggugat tidak dapat diterima
- III. Dalam Rekopensi
- Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonpensi.
  - Menyatakan di dalam hukum objek di dalam Gugatan Rekonpensi yaitu Sebidang tanah ukuran 5 m x 9 m atau luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri diatasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo, dengan batas-batas :
- Sebelah Timur : Damin Ginting
  - Sebelah Barat : Jln. Tigapanah Merek
  - Sebelah Utara : Optik Esterlita
  - Sebelah Selatan : Jalan ke Sukanalu

Atau tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 an. Tergugat I Ramida Br Karo Sekali adalah tetap menjadi Hak Milik Tergugat I beserta dengan kedua anak kandung yang lahir selama perkawinan Penggugat dk dengan Tergugat dk.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat II Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

##### **Penggugat Kurang Menarik Pihak Tergugat Dalam Perkara *A Quo***

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I tidak bersedia dan tidak dengan sukarela menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suka Sipilihen, Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah, sehingga Penggugat menuntut agar Tergugat II menerbitkan sertipikat pengganti atas objek perkara *a quo* dan mengalihkan sertipikat dimaksud menjadi atas nama Penggugat;
2. Bahwa selain Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suka Sipilihen, ternyata seluruh sertipikat objek perkara *a quo* menjadi objek hak tanggungan sebagaimana diterangkan sebagai berikut:
  - 1) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 625.000.000,- tercatat pada tanggal 3 Juni 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 268/2014 tanggal 7 Maret 2014 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta, Unit Pasar Berastagi;
  - 2) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp.310.525.386,- tercatat pada tanggal 14 Agustus 2012



2

berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 679/2012 tanggal 13 Juni 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk;

- 3) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan 199/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I atas utang sebesar Rp. 39.824.871,- tercatat pada tanggal 25 Juni 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 578/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk;
- 4) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah dan 199/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 39.824.871,- tercatat pada tanggal 25 Juni 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 578/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk;
- 5) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah dan 198/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 39.824.871,- tercatat pada tanggal 25 Juni 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 578/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk;
- 6) Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Tigapanah, 195/Tigapanah dan 196/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 48.750.000,- tercatat



83

pada tanggal 8 Mei 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 86/2014 tanggal 29 Januari 2014 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.

3. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah terikat Hak Tanggungan sebagaimana diterangkan diatas maka seyogianya Penggugat juga setidaknya menggugat para kreditor yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta, Unit Pasar Berastagi dan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan.
4. Bahwa telah terbukti Penggugat kurang menarik pihak dalam perkara *a quo* dengan tidak mengikutsertakan PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta, Unit Pasar Berastagi dan PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk selaku pemegang Hak Tanggungan sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II terlebih dahulu menerangkan objek perkara *a quo* berupa bidang tanah yang telah terdaftar haknya yakni sebagai berikut:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suka Sipilihen terbit tanggal 12 September 2014 terdaftar atas nama Pasta Ginting (*i.c* Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat), Surat Ukur No. 19/2014 Tanggal 29 Agustus 2014 atas sebidang tanah seluas 5.452 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Suka Sipilihen, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo;



18

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah terbit tanggal 26 Mei 2011 terdaftar pertama kali atas nama Ida Lumongga Sinaga, Surat Ukur No. 12/Tigapanah/2011 Tanggal 17 Februari 2011 atas sebidang tanah seluas 124 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo.

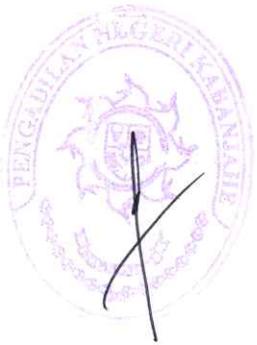
Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah telah beralih menjadi atas nama Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat) tercatat pada Tanggal 19 Februari 2014 berdasarkan Akta Jual Beli No. 145/2014 Tanggal 10 Februari 2014 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah (menjadi objek Hak Tanggungan I, , atas utang sebesar Rp. 625.000.000,- tercatat pada tanggal 3 Juni 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 268/2014 tanggal 7 Maret 2014 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, berkedudukan di Jakarta, Unit Pasar Berastagi.

- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah terbit tanggal 14 November 2008 terdaftar pertama kali atas nama Manis Ginting, Surat Ukur No. 40/Tigapanah/2008 Tanggal 12 November 2008 atas sebidang tanah seluas 219 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo.

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah telah beralih menjadi atas nama Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat) tercatat pada tanggal 14 Agustus 2012 berdasarkan Akta Jual Beli No. 670/2012 Tanggal 13 Juli 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp.310.525.386,- tercatat pada tanggal 14 Agustus 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 671/2012 tanggal 13 Juni 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo,



A

dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.

- 4) Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah terbit tanggal 13 Oktober 2005 terdaftar pertama kali atas nama Insinyur Fransiskus Sayang Sembiring, Surat Ukur No. 30/Tigapanah/2005 Tanggal 10 Oktober 2005 atas sebidang tanah seluas 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo.

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah telah beralih menjadi atas nama Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat) tercatat pada tanggal 10 Juni 2010 berdasarkan Akta Jual Beli No. 102/2010 Tanggal 2 Juni 2010 yang diperbuat dihadapan Rusdelfian Rangkuti, S.H selaku PPAT;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan 199/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 39.824.871,- tercatat pada tanggal 25 Juni 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 578/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.

- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah terbit tanggal 13 Oktober 2005 terdaftar pertama kali atas nama Insinyur Fransiskus Sayang Sembiring, Surat Ukur No. 31/Tigapanah/2005 Tanggal 10 Oktober 2005 atas sebidang tanah seluas 92 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo.

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah telah beralih menjadi atas nama Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat) tercatat pada tanggal 10 Juni 2010 berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2010 Tanggal 2 Juni 2010 yang diperbuat dihadapan Rusdelfian Rangkuti, S.H selaku PPAT;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah dan

199/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 39.824.871,- tercatat pada tanggal 25 Juni 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 578/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.

- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Tigapanah terbit tanggal 13 Oktober 2005 terdaftar pertama kali atas nama Insinyur Fransiskus Sayang Sembiring, Surat Ukur No. 32/Tigapanah/2005 Tanggal 10 Oktober 2005 atas sebidang tanah seluas 91 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Tigapanah telah beralih menjadi atas nama Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat) tercatat pada tanggal 15 Juni 2010 berdasarkan Akta Jual Beli No. 108/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang diperbuat dihadapan Rusdelfian Rangkuti, S.H selaku PPAT;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah dan 198/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, atas utang sebesar Rp. 39.824.871,- tercatat pada tanggal 25 Juni 2012 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 578/2012 tanggal 22 Mei 2012 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.

- 7) Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah terbit tanggal 13 Oktober 2005 terdaftar pertama kali atas nama Insinyur Fransiskus Sayang Sembiring, Surat Ukur No. 33/Tigapanah/2005 Tanggal 10 Oktober 2005 atas sebidang tanah seluas 90 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tigapanah, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah telah beralih menjadi atas nama Ramida br. Karo Sekali (*i.c* Tergugat) tercatat pada tanggal 15 Juni 2010 berdasarkan Akta Jual Beli No.



109/2010 Tanggal 8 Juni 2010 yang diperbuat dihadapan Rusdelfian Rangkuti, S.H selaku PPAT;

Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah (bersama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 194/Tigapanah, 195/Tigapanah dan 196/Tigapanah) menjadi objek Hak Tanggungan I, , atas utang sebesar Rp. 48.750.000,- tercatat pada tanggal 8 Mei 2014 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 86/2014 tanggal 29 Januari 2014 yang diperbuat dihadapan Jantoni Tarigan, S.H selaku PPAT Kabupaten Karo, dengan kreditor tercatat yaitu PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk.

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 57 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemegang hak dapat memohon untuk penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
3. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh Penggugat yang menuntut Majelis Hakim untuk mencoret nama Ramida br Karo Sekali dan sekaligus menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suka Sipilihén, Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah tidak beralasan hukum karena tuntutan tersebut berpotensi menyalahi administrasi pertanahan.
4. Bahwa sebagaimana diterangkan diatas, Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah menjadi objek Hak Tanggungan sehingga memunculkan konsekuensi hukum bagi para kreditor.



5. Bahwa menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor preferen untuk mendapatkan pelunasan piutangnya terlebih dahulu daripada kreditor lainnya (*droit de preference*), sehingga dalam hal ini Tergugat II tidak dapat serta merta menerbitkan sertipikat pengganti dan mencoret nama pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah.
6. Bahwa Tergugat II telah memberitahukan adanya perkara *a quo* kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk, Cabang Kabanjahe berdasarkan Surat Nomor: 764/12.06-600/X/2024 Tanggal 18 Oktober 2024 dan kepada Direktur PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk berdasarkan Surat Nomor: 762/12.06-600/X/2024 Tanggal 17 Oktober 2024.
7. Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat tidak dilandasi dengan dasar hukum yang kuat maka oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan didukung oleh fakta-fakta serta bukti-bukti yang kuat, maka cukup beralasan kami memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe yang memeriksa perkara *a quo*, memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.



Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat III Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

#### I. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI

##### A. Eksepsi tidak berwenang secara Absolut

Pengadilan Negeri Kabanjahe tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dengan alasan sebagai berikut :

1. bahwa dalam Posita dan Petitumnya, Penggugat memohonkan kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk menyatakan demi hukum bahwa Surat-Surat Tanah dan Bangunan yaitu :

- a) Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 Desa Suka Pilihan Kec. Tigapanah Kab. Karo, atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br Karosekali (Tergugat - I);
- b) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 357 tanggal 13 Oktober 2005 tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali;
- c) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 279 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali;
- d) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali;
- e) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 198 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali;



- f) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 199 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali;
- g) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 200 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali;
- h) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kabupaten Karo atas nama Ramida Br Karo Sekali,

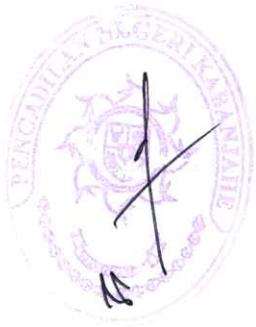
Yang tercatat dan terdaftar atas nama Ramida Br Karo Sekali tersebut Batal Demi Hukum dan dinyatakan tidak berlaku lagi (*vide Gugatan hal. 6 dan hal. 7*);

- 2. bahwa untuk Pembatalan Sertifikat atas tanah bukanlah kewenangan dari Pengadilan Negeri, namun merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara.
- 3. bahwa hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 yang menegaskan **Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara (TUN).**
- 4. bahwa dengan demikian jelas bahwa seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan dimaksud di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Medan, bukan di Pengadilan Negeri Kabanjahe.

B. Eksepsi tidak berwenang secara relatif

Pengadilan Negeri Kabanjahe tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini melainkan Mahkamah Agung, dengan alasan sebagai berikut :

- 1. bahwa sesuai dengan posita gugatan Penggugat dalam halaman 3 disebutkan bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara aquo adalah harta gono gini yang telah dinyatakan milik



Penggugat sebagaimana dituangkan dalam putusan Perkara Perdata Register Nomor: 15/Pdt.G/2018/PN Kbj pada Pengadilan Negeri Kabanjahe dan Putusan tersebut telah mempunyai “kekuatan hukum tetap” berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 373/PDT/2018/PT.MDN jo. Putusan Kasasi Nomor 2064 K/Pdt/2019 *serta telah dieksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan Negeri Kabanjahe sesuai dengan Berita Acara Eksekusi No. 5/PEN. Eks/Pdt/2020 PN Kbj.*

2. Berdasarkan posita yang telah disampaikan diatas maka Tergugat III beranggapan bahwa eksekusi yang telah dilakukan pada tanggal 18 Januari 2021 tidak berhasil atau tidak dapat dilaksanakan eksekusi sehingga Penggugat mengajukan kembali gugatannya dalam perkara aquo. Pada saat putusan perkara Perdata Register Nomor: 15/Pdt.G/2018/PN Kbj jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 373/PDT/2018/PT MDN jo. Putusan Kasasi Nomor 2064 K/ Pdt/2019 dilaksanakan Tergugat III bukan merupakan pihak dalam perkara tersebut sehingga Tergugat III tidak mengetahui secara jelas apa hasil atau isi Berita Acara ***Eksekusi No. 5/PEN. Eks/Pdt/2020 PN Kbj tersebut.*** Namun apabila benar sesuai dengan anggapan Tergugat III bahwa terhadap eksekusi tersebut dinyatakan *non-excecutable oleh Hakim* maka Gugatan ini seharusnya diajukan ke Mahkamah Agung. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam [Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.](#)
3. Lebih lanjut Tergugat III sampaikan bahwa Apabila putusan perkara perdata yang telah memasuki tahap sita eksekusi dinyatakan *non-executable* oleh hakim maka terhadap suatu penetapan pengadilan negeri, masih dapat diajukan suatu upaya hukum kasasi sebagaimana ketentuan Pasal 30 [Undang-Undang](#)



Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi:

- (1) *Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:*
  - a. *tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;*
  - b. *salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;*
  - c. *lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.*
- (2) *Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim agung wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan.*
- (3) *Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim agung yang berbeda wajib dimuat dalam putusan.*
- (4) *Pelaksanaan lebih lanjut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur oleh Mahkamah Agung.*

Berdasarkan penjelasan hal-hal tersebut di atas, pada saat eksekusi ditetapkan oleh hakim dalam suatu penetapan menjadi *non-executable*, maka eksekusi berhenti setelah adanya penetapan *non-executable* tersebut. Namun demikian, pihak yang tidak puas dengan penetapan *non-executable* tersebut masih dapat mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung.

## II. EKSEPSI DI LUAR KEWENANGAN MENGADILI

### A. Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*

1. Bahwa sebelum Gugatan perkara a quo diajukan, Penggugat pernah mengajukan Gugatan dengan pihak yang sama dan objek yang sama, yang tercatat dengan Nomor Register Perkara : 15/Pdt.G/2018/PN Kbj tertanggal 23 Juli 2018 pada Pengadilan Negeri Kabanjahe.



2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe telah memutuskan Gugatan tersebut dengan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dan Putusan tersebut telah mempunyai "**kekuatan hukum tetap**" berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 373/PDT/2018/PT MDN tertanggal 27 November 2018 jo. Putusan Kasasi Nomor 2064 K/Pdt/2019 tertanggal 26 Agustus 2019 jo. Putusan PK Nomor 208 PK/ PDT/2021. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut merupakan Putusan yang bersifat Positif artinya bahwa terhadap objek Gugatan telah diberikan status hukum yang tetap.
3. Bahwa Berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, apabila Putusan atas Gugatan yang diajukan ke muka Pengadilan telah memperoleh Putusan kemudian Putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka di kemudian hari dalam Putusan tersebut melekat ne bis in idem (perkara dengan materi yang sama dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak dapat / dilarang untuk diadili lebih dari satu kali). Dengan bertitik tolak dari uraian diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata, maka Gugatan yang diajukan Penggugat mengandung unsur *Ne Bis In Idem*. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MARI Nomor 1149 K/Sip/1982 tanggal 10 Maret 1983 "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu yang telah ada putusan MA, berlaku azas *ne bis in idem*, mengingat kedua perkara itu pada hakekatnya sasarannya sama".
4. Bahwa Asas *Nebis In Idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*. Dalam Surat Edaran tersebut mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *Ne Bis In Idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda (disparitas putusan).



5. Bahwa oleh karena itu, terhadap Perkara yang pokok perkaranya sama dan juga diajukan oleh pihak yang sama, dengan objek yang sama, maka Gugatan Penggugat dapat dinyatakan *Ne Bis In Idem*, untuk itu Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk **menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)**.

B. Gugatan Penggugat *Error In Objecto*

1. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat telah mendalilkan bahwa salah satu yang menjadi objek perkara dalam perkara a quo adalah “*satu pintu toko/ kios/ losd/ bale-bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di Tigapanah Nomor : 67 bulan oktober 2009 atas nama Tergugat-I Ramida br Karo Sekali selaku Penyewa, seterusnya disebut objek perkara 2 (dua)”;*
2. Bahwa objek perkara 2 (dua) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat timbul berdasarkan adanya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 bulan Oktober Tahun 2009 dengan Pemerintah Kabupaten Karo atas nama Ramida br Karo Sekali (Tergugat I);
3. Bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 sebagaimana dimaksud pada angka 2 **telah dicabut dan tidak berlaku lagi** dengan alasan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dimaksud telah hilang berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/ Surat Nomor STPLKBS/ 2635/ I/2024/SU/RES T.KARO tertanggal 20 Mei 2024 yang diterbitkan oleh Kepolisian Resor Tanah Karo, dan terhadap Kios nomor 67 yang berlokasi di Tigapanah tersebut telah terbit Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang baru tertanggal 11 Juni 2024;
4. Bahwa disamping itu, Penggugat juga telah salah dan keliru dengan menempatkan barang milik Pemerintah Kabupaten Karo berupa kios tempat berjualan sebagai bagian dari harta bersama



(harta gono gini) dan menjadikannya sebagai salah satu objek perkara dalam Perkara a quo, karena Kios nomor 67 yang berlokasi di Tigapanah **jelas bukan milik Penggugat ataupun Tergugat;**

5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, menunjukkan bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Objek Perkara dalam Gugatannya **sudah dicabut dan tidak berlaku lagi,** dan **menempatkan barang milik daerah sebagai objek sengketa dalam pembagian harta bersama (harta gono gini)** mengakibatkan Gugatan Penggugat *Error in Objecto* sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus dalam Perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet onvankelijk verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa Tergugat-III membantah dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya baik dalam posita maupun petitum, kecuali yang dengan tegas diakui oleh Tergugat-III dalam perkara ini.
- b. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Tergugat-III dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara.
- c. Bahwa Tergugat-III tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Tergugat-III.
- d. Bahwa Bangunan Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale yang berada di Pusat Pasar Tigapanah merupakan milik Pemerintah Kabupaten Karo yang dapat dipergunakan untuk tempat berjualan barang dagangan yang tidak dilarang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. Bahwa Pemerintah Kabupaten Karo berhak menyewakan Bangunan Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale sebagaimana dimaksud pada huruf d kepada Pihak lain sepanjang yang bersangkutan memiliki itikad baik dan



telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan Pemerintah Kabupaten Karo dalam hal sewa menyewa Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale milik Pemerintah Kabupaten Karo;

- f. Bahwa dalam hal penerbitan Kartu Identitas Pedagang (Hak Sewa maupun peralihan Pemegang Hak Sewa) terhadap Bangunan Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale yang berada di Pusat Pasar milik Pemerintah Kabupaten Karo, ada prosedur yang harus dipenuhi oleh Pihak Pemohon;
- g. Bahwa dalam hal penerbitan Kartu Identitas Pedagang berupa Hak Sewa terhadap Bangunan Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale yang berada di Pusat Pasar milik Pemerintah Kabupaten Karo dilakukan berdasarkan SOP Nomor 500.2.2.14/20/Disperindag/2024 dengan persyaratan sebagai berikut :
  1. Nama/ Badan Usaha, alamat tempat tinggal/ domisili pemohon, kewarganegaraan, luas dan letak berjualan, jenis dagangan/ usaha;
  2. Melampirkan copy KTP yang masih berlaku, pasphoto berwarna ukuran 3x4 sebanyak 3 lembar;
  3. Surat permohonan dari Koordinator;
  4. Surat Pernyataan;
  5. Surat Perjanjian;
  6. Pelunasan Retribusi;
  7. Masa berlaku Kartu Identitas Pedagang (KIP) yaitu 1 (satu) Tahun.
- h. Bahwa apabila selama masa sewa terjadi peralihan Hak Sewa maka proses dapat dilakukan setelah adanya **Permohonan dari kedua belah pihak yang bersepakat** baik Pemegang Kartu Sewa yang lama maupun Calon Pemegang Kartu Sewa kepada Bupati Karo c.q. Dinas Perindustrian, Perdagangan Kabupaten Karo dengan cara menghadap secara bersama-sama dan melengkapi persyaratan administrasi sebagaimana diatur dalam SOP Nomor 500.2.2.14/20/Disperindag/2024 dengan persyaratan sebagai berikut :



1. Nama/ Badan Usah, alamat tempat tinggal/ domisili pemohon, kewarganegaraan, luas dan letak berjualan, jenis dagangan/ usaha;
2. Melampirkan copy KTP yang masih berlaku, pasphoto berwarna ukuran 3x4 sebanyak 3 lembar;
3. Surat permohonan dari Koordinator;
4. Surat Pernyataan;
5. Surat Perjanjian;
6. Denah Pasar;
7. Pelunasan Retribusi;
8. Surat Keterangan Meninggal Dunia;
9. Surat Ahli Waris;
10. Surat Kuasa Khusus;
11. Surat Permohonan dari Penyewa;
12. Kartu Lama;
13. Surat Pelepasan dan mendapatkan;
14. Masa berlaku Kartu Identitas Pedagang (KIP) yaitu 1 (satu) Tahun.

- i. Bahwa terkait dalil Gugatan Penggugat yang menempatkan barang milik Pemerintah Kabupaten Karo berupa kios tempat berjualan sebagai bagian dari harta bersama (harta gono gini) dan menjadikannya sebagai salah satu objek perkara dalam Perkara a quo sangatlah keliru, karena Kios nomor 67 yang berlokasi di Tigapanah yang menjadi Objek Perkara 2 (dua) dalam Gugatan ini **jelas bukan milik Penggugat ataupun milik Tergugat I;**
- j. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa *Tergugat III telah terbukti tidak menjalankan secara sukarela perkara perdata register nomor 15/Pdt.G/2018/PN Kbj jo. Nomor 373/Pdt/2018/PT.Mdn jo. Nomor 2064 K/Pdt/2019 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dieksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan Negeri Kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi Nomor 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/PN Kbj.*



Bahwa terkait dalil tersebut, Tergugat III dapat sampaikan sebagai berikut:

- bahwa Tergugat III belum pernah menerima Salinan Putusan dalam Perkara Perdata Register Nomor 15/Pdt.G/2018/PN Kbj jo. Nomor 373/Pdt/2018/PT.Mdn jo. Nomor 2064 K/Pdt/2019 dimana salah satu Aset milik Pemerintah Kabupaten Karo ikut dimasukkan sebagai Objek Perkara sebagai Harta Bersama (Harta Gono Gini) dalam Perkara tersebut;
- bahwa Tergugat III juga tidak pernah menerima Surat Pemberitahuan Eksekusi ataupun Surat Perintah dari Pengadilan Negeri Kabanjahe terhadap Kios nomor 67 yang berlokasi di Pusat Pasar Tigapanah yang menurut dalil Penggugat juga masuk sebagai salah satu objek perkara yang dipersengketakan oleh Penggugat dengan Tergugat I, sementara Kios tersebut bukanlah milik Penggugat maupun Tergugat sebagaimana tertuang di dalam klausul Surat Perjanjian Sewa Menyewa dan di dalam Kartu Sewa bahwa **“Kios/ Bale-Bale/Losd yang Saya Sewa bukan milik pribadi Saya”**;
- bahwa dalam hal peralihan Nama Pemegang Kartu Sewa terhadap Bangunan Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale yang berada di Pusat Pasar milik Pemerintah Kabupaten Karo, Pihak Penggugat belum pernah mengajukan Permohonan sebagaimana ada prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh Pemegang Kartu Sewa Lama dan Calon Pemegang Kartu Sewa sebagaimana diatur dalam SOP Nomor 500.2.2.14/20/Disperindag/2024;
- Oleh karena itu, sungguh sangat tidak beralasan jika Penggugat menyatakan bahwa Tergugat III tidak menjalankan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap secara sukarela.

k. Bahwa dalam Petitumnya Penggugat menyatakan *Menghukum Tergugat III Bupati Karo selaku Pemerintah Kabupaten Karo untuk menerbitkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa pengganti atas Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kabupaten*



Karo yang terdaftar atas nama Ramida Br Karo Sekali menjadi atas nama Pasta Ginting, dapat Tergugat III sampaikan :

- bahwa Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Objek Perkara 2 (dua) dalam Perkara a quo **telah dicabut dan tidak berlaku lagi** dengan alasan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dimaksud telah hilang berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/ Surat Nomor STPLKBS/ 2635/ I/2024/SU/RES T.KARO tertanggal 20 Mei 2024 yang diterbitkan oleh Kepolisian Resor Tanah Karo;
- bahwa terhadap Kios Nomor 67 yang berada di Pusat Pasar Tigapanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Objek Perkara 2 (dua) dalam Perkara a quo telah terbit Surat Perjanjian Sewa Menyewa yang baru tertanggal 11 Juni 2024;
- bahwa dalam menerbitkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa pengganti sebagaimana diuraikan Penggugat dalam Petitemnya, ada persyaratan dan mekanisme yang harus dipenuhi oleh Penggugat sebagai Calon Pemegang Kartu Sewa dan Tergugat I sebagai Pemegang Kartu Sewa Lama sebagaimana diatur di dalam SOP Nomor 500.2.2.14/20/Disperindag/2024 : Standar Pelayanan Penerbitan Kartu Identitas Pedagang (KIP).

Bahwa berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, baik dalam eksepsi maupun pokok perkara, dengan ini Tergugat-III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- I. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI
  1. Menerima eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kabanjahe tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara No. 98/Pdt.G/2024/PN.Kbj;
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara.
- II. EKSEPSI DI LUAR KEWENANGAN MENGADILI

1. Menerima eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*EX AEQUO AT BONO*).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus jawaban atas gugatan rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor: 15/Pdt.G/2018/PN-Kbj, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 373/Pdt/2018/PT MDN, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2064 K/Pdt/2019, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung Nomor 208 PK/Pdt/202, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Berita Acara Eksekusi No. 5/PEN.EKS/PDT/2020/PN Kbj tanggal 18 Januari 2021, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Berita Acara Eksekusi No. 5/PEN.EKS/PDT/2020/PN Kbj tanggal 18 Januari 2020, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Tanda Terima Jaminan Asli No. 110/R06/CDCM-SMEC/1222 dari Bank Danamon Tbk kepada Ramida Beru Karo Sekali (Debitur/Penjamin) tanggal 30 Desember 2022, diberi tanda bukti P-7;



Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 dan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Temanta Manulang, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat-1 dulu suami istri sekarang sudah bercerai, tidak tahu kapan cerainya;
- Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat-1 Saksi kurang paham tapi kebetulan Saksi kerja di pajak Tigapanah di tahun 2021 kebetulan Saksi sedang nongkrong di kedai kopi ada eksekusi dari Pengadilan Negeri Kabanjahe;
- Bahwa yang mau dieksekusi waktu itu bangunan dan kios;
- Bahwa menurut cerita yang Saksi dengar bangunan dan kios itu adalah punya Penggugat;
- Bahwa letak objek perkara 1 di simpang Sukanalu Desa Tigapanah, bangunannya permanen lantai2, tidak tahu luasnya, batasnya tidak tahu, siapa pemiliknya tidak tahu;
- Bahwa letak objek perkara 2 di Desa Tigapanah, kios ukurannya Saksi tidak tahu, bangunan tembok, objek perkara 2 Saksi tidak tahu siapa pemiliknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu alas hak kepemilikan Penggugat dan Tergugat-1 terhadap bangunan dan kios tersebut;
- Bahwa sekarang yang kuasai bangunan dan toko tersebut adalah Tergugat-1;
- Bahwa eksekusi tahun 2021 waktu itu, Saksi tidak tahu selesai atau tidak karena saat itu Saksi dihalangi oleh petugas untuk melihat ke lokasi eksekusi;



- Bahwa sebelum Penggugat dan Tergugat-1 cerai Saksi pernah lihat Penggugat dan Tergugat-1 berusaha bersama dan tinggal di objek perkara 1 dan objek perkara 2;
  - Bahwa saat eksekusi Saksi dengar ada dibacakan oleh petugas Pengadilan Negeri yang Saksi dengar kalau yang mau di eksekusi tersebut adalah milik Penggugat;
  - Bahwa sekarang usaha dibangun tersebut jualan daging;
  - Bahwa tidak pernah bertanya kepada Penggugat atau Tergugat-1 kenapa di eksekusi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kenapa terjadi eksekusi terhadap bangunan dan kios;
  - Bahwa Saksi kerja bongkar muat sayur-mayur, dan Saksi tidak ada memberikan atau disuruh bayar retribusi;
2. Edoward Afandi Kemit, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa tempat tinggal Saksi ke rumah Penggugat dan Tergugat-I lebih kurang 500M;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat-I dulu suami istri sekarang sudah bercerai, Saksi tahu dari orang lain;
- Bahwa sekarang Penggugat sudah kawin lagi, Tergugat-I juga sudah kawin lagi;
- Bahwa sebelum Penggugat dan Tergugat-I cerai mereka ada usaha di Merek, ada buka panggang di simpang Sukanalu, ada ruko tingkat lantai 2;
- Bahwa yang kuasai ruko di simpang Sukanalu adalah Tergugat-I mereka jualan panggang dan jualan sirih;
- Bahwa batas objek perkara ruko adalah: grosir, kedai kopi, jalan sukanalu, dan jalan seribudolok;
- Bahwa selain ruko, harta bersama Penggugat dan Tergugat-I yang Saksi tahu yaitu ada kios Penggugat dan Tergugat-I sekarang sudah tutup, pernah juga di kios tersebut ada toko mas, kios menghadap ke jalan Sukanalu, sebelah kiri rumah Nuhan, sebelah kanan kedai kopi;

- Bahwa pemilik kios tersebut adalah Pemerintah Kabupaten Karo;
- Bahwa rumah di simpang Sukanalu tahu pernah sebelumnya jadi masalah, dimana lebih kurang 4 tahun yang lalu ada rame-rame orang disitu lalu Saksi tanya orang-orang katanya ada eksekusi dari pengadilan;
- Bahwa Saksi mengetahui ada eksekusi dari Pengadilan dari pakaiannya;
- Bahwa Saksi tidak lihat pegawai pengadilan baca surat karena saat itu macet jadi Saksi sibuk menertibkan kendaraan yang lewat;
- Bahwa soal masalah Penggugat dan Tergugat-I, Penggugat pernah bilang kalau di Pengadilan Negeri sudah ada pembagian harta dan ruko menjadi milik Penggugat tapi ruko masih ditempati Tergugat-I;
- Bahwa ruko sekarang Tergugat-I yang tempati, ada usaha jual daging babi panggang dan sirih dibantu pegawainya;

3. Shelli Wati Sinaga, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sekitar lebih kurang 2,5 tahun yang lalu;
- Bahwa profesi Saksi sebagai wartawan;
- Bahwa perkara para pihak tentang pembagian harta gono gini setelah perceraian antara Penggugat dengan Tergugat-I dan sudah ada pembagian sesuai putusan;
- Bahwa permasalahan antara Pasta ginting dengan Ramida Br Karo Sekali, sehingga ada persidangan ini, karena bagian Pasta ginting berdasarkan putusan pengadilan belum dikosongkan oleh Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa Saksi tahu inti pokok permasalahan antara Pasta Ginting dengan Ramida Br Karo Sekali tentang harta bersama yang sudah menjadi hak Pasta Ginting tapi masih dikuasai oleh Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa terhadap putusan pembagian harta gono gini tersebut sudah pernah dilaksanakan eksekusi;

- Bahwa bentuk eksekusi hanya baca putusan/ berita acara eksekusi tapi tidak ada pengosongan (hanya declaratur);
- Bahwa sepengetahuan Saksi dalam putusan pengadilan ada bagian dari Pasta Ginting yang masih dikuasai oleh Tergugat I yang salah satu tanah dan rumah yang terletak di Desa Tigapanah persisnya berada di simpang Desa Sukanalu;
- Bahwa saksi tahu batas tanah dan rumah di simpang desa sukanalu ada berbatasan dengan jalan ke siantar;
- Bahwa Saksi sudah pernah ke lokasi rumah yang berada di simpang desa sukanalu ketika dilaksanakan eksekusi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bagian Pasta Ginting yang masih dikuasai oleh Ramida Br Karo Sekali yakni kios;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kios milik Pemkab Karo, Pangukat dan Tergugat I memiliki hak sewa Pemkab Karo terhadap kios;
- Bahwa Saksi tidak tahu usaha di kios tapi sampai sekarang masih buka;
- Bahwa Saksi melihat rumah di simpang sukanalu masih dikuasai oleh Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa ketika acara eksekusi banyak teman Saksi dilokasi;
- Bahwa ketika dilaksanakan eksekusi pihak yang hadir ada polisi sebagai pihak keamanan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pelaksana eksekusi;
- Bahwa ketika pelaksanaan eksekusi ada dipasang plang oleh rekan-rekan Saksi;
- Bahwa isi tulisan plang adalah bahwa tanah dan bangunan milik Pasta Ginting;
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah sehari dua hari pemasangan plang, plang dicabut oleh pihak dari Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa Saksi melihat ketika dilaksanakan eksekusi tidak ada dilakukan mengeluarkan barang dan Ramida Br Karo Sekali tetap menguasai rumah sampai sekarang;



- Bahwa di rumah itu ada usaha BPK atau rumah makan khas karo dan jual daging babi;
- Bahwa Pasta Ginting pernah memberikan berkas putusan pengadilan dan Saksi pernah membaca putusan tersebut;
- Bahwa ketika Saksi kelapangan ada dokumentasi;
- Bahwa Saksi pernah membaca dan melihat bukti P-1 sampai dengan bukti P-5, putusan pengadilan sesuai bukti P-1 sampai bukti P-5 pernah diberikan Pasta Ginting sebelum ke lapangan;
- Bahwa saksi tahu bagian harta bersama Pasta Ginting dengan Ramida Br Karo Sekali berdasarkan putusan pengadilan;
- Bahwa Saksi hadir saat dilaksanakan eksekusi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ketika dilaksanakan eksekusi disuruh pengosongan;
- Bahwa Saksi tidak ingat bagaimana cara pengosongan hanya menyuruh supaya dikosongkan;
- Bahwa Saksi melihat pemasangan plang yang menyatakan tanah dan bangunan milik Pasta Ginting dan disuruh dikosongkan tapi Ramida Br Karo Sekali tidak mau mengosongkan;
- Bahwa Saksi tahu dari pihak Pasta Ginting dan pihak Ramida Br Karo Sekali maupun dari pihak lain tidak ada melakukan pengosongan dan Saksi tahu ada pemasangan plang yang menyuruh pengosongan tapi tidak mau mengosongkan;
- Bahwa Saksi tahu saat eksekusi ada pengacara Pasta Ginting, ada polisi sebagai pihak pengamanan dan dari pihak pengadilan Saksi tidak ingat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi permintaan perkara terdahulu dengan perkara sekarang ini sama permintaannya yang Saksi tahu sama itu ialah bahwa harta yang sudah diputuskan pengadilan yang belum dikosongkan agar dikosongkan oleh pengadilan;
- Bahwa setelah Saksi membaca putusan Saksi tahu yang menjadi Penggugat adalah Pasta Ginting dan Tergugat I adalah Ramida Br Karo Sekali;



- Bahwa salah satu bagian Pasta Ginting yang masih dikuasai oleh Tergugat I adalah salah satu kios;
- Bahwa sepengetahuan Saksi kios tersebut adalah milik Pengkab Karo;
- Bahwa di objek perkara di Simpang Sukanalu ada pemasangan plang, tapi untuk objek perkara berupa kios tidak pernah dipasang plang;
- Bahwa Saksi tahu kios milik Pengkab Karo berdasarkan cerita Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu yang menyewa kios adalah Pasta Ginting dengan Pengkab;
- Bahwa setahu Saksi yang menyewa kios adalah Pasta Ginting;
- Bahwa yang mengajak Saksi untuk pemasangan plang adalah Pasta Ginting, dan Pasta Ginting mengajak organisasi bukan Pasta Ginting langsung mengajak Saksi;
- Bahwa Saksi datang ke objek perkara untuk pemasangan plang atas ajakan organisasi Panca Marga;
- Bahwa awalnya datang ke objek perkara untuk eksekusi, tapi sampai di objek perkara untuk pemasangan plang;

4. Titik Citra, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu yang dipermasalahkan antara Pasta Ginting dengan Ramida Br Karo Sekali, sehingga Saksi dihadirkan dalam persidangan saat ini tentang pembagian harta bersama yang sudah diputuskan pengadilan menjadi milik Pasta Ginting;
- Bahwa letak objek perkara yang dipermasalahkan yang menjadi milik Pasta Ginting berada di simpang tiga Sukanalu, kalau terus ke Merek dan pas di sudut itu;
- Bahwa bentuk objek perkara yang dipermasalahkan rumahnya bertingkat dan sekarang ada usaha babi panggang di situ;
- Bahwa Saksi terakhir ke rumah itu seminggu yang lalu;
- Bahwa seminggu yang lalu Saksi melihat ada menjual daging babi;
- Bahwa dirumah itu Saksi ada melihat orang disitu tapi Saksi tak kenal dengan orang itu;



- Bahwa Saksi kenal dengan Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa setahun setelah eksekusi pengosongan, Saksi dengan teman-teman Saksi ada memasang plang;
- Bahwa Saksi tahu ada eksekusi tapi cerita dari Pasta Ginting;
- Bahwa Pasta Ginting cerita tentang eksekusi melalui ketua PPM bukan langsung ke Saksi;
- Bahwa soal eksekusi, ada arahan ketua PPM untuk menyuruh datang kesana;
- Bahwa tujuan datang kesana untuk memasang plang;
- Bahwa Saksi mendengar kata ketua PPM datang kalian kesana membantu kawan kalian untuk memasang plang karena tempat ini sesuai putusan pengadilan dan Mahkamah Agung tempat ini sudah menjadi milik Pasta Ginting dan berbicara baik-baik dengan mantan istri Pasta Ginting untuk segera mengosongkan tempat itu;
- Bahwa Saksi tidak ada bertemu dengan Ramida Br Karo Sekali, namun beberapa teman Saksi ada bertemu dengan Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa plang didirikan di pagar;
- Bahwa saksi tahu objek perkara milik Penggugat karena ada diberitahu kepada Saksi gedung milik Pasta Ginting;
- Bahwa dasar kepemilikan Pasta Ginting atas gedung adalah putusan pengadilan dan itulah dasar Saksi dan teman-teman Saksi untuk memasang plang;
- Bahwa yang hadir ketika pemasangan plang waktu itu Pasta Ginting masih memakai Ronal Sitepu sebagai pengacara dan personil polsek Tigapanah serta organisasi Saksi;
- Bahwa yang pasang plang adalah orang PPM;
- Bahwa plang dari besi dan Saksi tidak lihat dicor dan berdiri tegak, dan plang ada tiang;
- Bahwa pada saat mau memasang plang, Saksi melihat ada beberapa rekan Saksi berkomunikasi dengan Ramida Br Karo Sekali;



- Bahwa teman Saksi mengatakan kalau sudah diputuskan pengadilan mengapa tidak ditinggalkan;
- Bahwa yang menyampaikan kepada Ramida Br Karo Sekali adalah Selly dan Saksi melihat dari video;
- Bahwa Ramida Br Karo Sekali tidak ada mengosongkan gedung, selanjutnya Saksi dengan teman-teman Saksi pulang, setelah pulang Saksi tidak tahu apakah ruko dikosongkan atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu ide siapa memasang plang;
- Bahwa sesampai Saksi disana plang sudah didirikan, karena Saksi sampai disana belakangan dan sudah ramai;
- Bahwa Saksi melihat dari video Ramida Br Karo Sekali marah-marah dengan mengatakan “nggak hak kalian mengusir saya dari sini” katanya;
- Bahwa setelah plang dipasang rumah itu tidak ada dikosongkan sampai sekarang;
- Bahwa saat ini yang mengusahai dan menguasai gedung itu adalah mantan istri Pasta Ginting dan ketika Saksi lewat Saksi melihatnya;
- Bahwa mantan istri Pasta Ginting adalah Ramida Br Karo Sekali;
- Bahwa Saksi pernah melihat yang menjual daging itu Ramida secara langsung dan Saksi hanya melihat jualan daging itu tidak melihat jualan yang lain;
- Bahwa Pasta Ginting mengatakan gedung itu sudah milik Pasta Ginting berdasarkan putusan pengadilan dan Mahkamah Agung;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat putusannya hanya melihat tulisan di plang, Pasta Ginting tidak pernah memperlihatkan putusan;
- Bahwa menurut informasi teman kami satu hari dipasang setelah plang itu dipasang besok sudah dicabut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang cabut plang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa alasan Ramida tidak mengosongkan rumah itu;



- Bahwa saksi tahu rumah objek perkara milik Penggugat dari cerita Selli kepada Saksi yang mengatakan rumah sudah milik dia (Pasta Ginting) tapi Ramida tidak mau mengosongkan tempatnya;
- Bahwa Saksi ingat isi plang 2018 pengadilan negeri kabanjahe memutuskan bahwa dinyatakan gedung itu milik Pasta Ginting dan putusan Mahkamah Agung tahun 2021;
- Bahwa yang membantu pengacara Pasta Ginting memasang plang adalah orang PPM dan Saksi tidak tahu siapa orang PPM itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu perkara terdahulu;
- Bahwa Saksi tahu perkara ini berdasarkan cerita Pasta Ginting dan Ketua PPM;
- Bahwa di video siaran langsung Saksi tidak melihat Ramida marah-marah besar;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ramida ada keluar rumah;
- Bahwa Saksi tidak melihat Ramida marah-marah;
- Bahwa Saksi kurang ingat Ramida ada marah kepada orang yang memasang plang;
- Bahwa Pasta Ginting ketua PPM Kecamatan Tigapanah;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Panggilan Saksi Ke-1 Nomor: SP.Gil/34/III/2024 Reskrim tanggal 13 Maret 2024 oleh Kasat Reskrim Polres Tanah Karo Polda Sumut, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Panggilan Saksi Ke-1 Nomor: SP.Gil/33/III/2024 Reskrim tanggal 13 Maret 2024 oleh Kasat Reskrim Polres Tanah Karo Polda Sumut, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 194/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 195/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 196/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-5;

6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 197/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005,atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-6;
  7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 198/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-7;
  8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 199/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-8;
  9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 200/Desa Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-9;
  10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 279/Desa Tigapanah tanggal 14 November 2008, atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-10;
  11. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 357/Desa Tigapanah tanggal 26 Mei 2011,atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T.I-11;
- Fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ira Maya Sopa Br Karo Sekali, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa dulu Penggugat dan Tergugat-I suami istri sekarang sudah bercerai;
  - Bahwa dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat-I ada memiliki 3 (tiga) orang anak, 1 (satu) orang meninggal yang hidup Ayu dan Aldo, anaknya tinggal sama mamaknya sebelum cerai sampai sekarang;
  - Bahwa anak-anak Penggugat dan Tergugat-I sekarang sudah berumah tangga, jualan mereka di Tigapanah (simpang Sukanalu);
  - Bahwa Ayu jualan panggang, Aldo jual sirih, mereka jualan ditempat mamaknya;
  - Bahwa Saksi sering datang membantu mereka;
  - Bahwa Saksi tahu tentang harta Penggugat dan Tergugat-I karena pernah diperkarakan di pengadilan;

- Bahwa harta tersebut ada setelah Penggugat dan Tergugat-I berumah tangga;
- Bahwa Saksi tahu tentang perkara karena diceritakan oleh Ramida;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa mereka berperkara di pengadilan;
- Bahwa yang Saksi tahu tentang pembagian harta mereka dibagi dua;
- Bahwa Saksi tahu pembagian harta dari putusan pengadilan;
- Bahwa Saksi pernah membaca putusan pengadilan, ditunjukkan oleh Ramida;
- Bahwa Saksi pernah lihat putusan yang Kabanjahe, putusan yang lain tidak pernah baca;
- Bahwa Bagian Pasta Ginting yaitu; Ladang di Suka, ranah minang di Tigapanah, Kios di Pajak, tempat BPK (simpang Sukanalu), tanah kosong di Jalan Suka ada 2, bagian Ramida yaitu: Rumah gang Damai, rumah petak jalan Losd, rumah disimpang Situnggaling (Merek), tanah kosong;
- Bahwa Ramida keberatan dengan pembagian tersebut, tidak adil karena nilai bagian Pasta jauh lebih besar;
- Bahwa Saksi tahu ada dilakukan eksekusi;
- Bahwa Ramida tidak mau keluar karena disitu pencariannya (ditempat tersebut berjualan), anak-anak dulu masih sekolah sekarang anak-anaknya yang jualan disitu;
- Bahwa Kios milik Pemda yang disewakan ke Ramida;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang harta yang bersertifikat;
- Bahwa Saksi tahu tentang utang di Bank sebelum mereka bercerai;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang diagunkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu utang yang di Bank sudah lunas atau belum;
- Bahwa Saksi terakhir ke Kios bulan Januari tahun 2025, pajak Tigapanah berderet bentuk kiosnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat sertifikat kios tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat Penggugat jualan di kios hanya Ramida kadang-kadang disewakan;



- Bahwa kios tutup bulan Juni tahun 2024 sampai sekarang, terakhir Aldo yang jualan sirih, dilempari sampah oleh Pasta Ginting;
- Bahwa harta Tergugat-I tidak ada yang dikuasai Penggugat;
- Bahwa permasalahan Penggugat dan Tergugat-I adalah pembagian harta yang tidak sesuai dengan perjanjian awal;

2. Anton Karo Sekali, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat-I sudah bercerai, mereka punya anak 3 (tiga) orang, 2 (dua) hidup dan 1 (satu) meninggal;
- Bahwa Ayu dan Aldo tinggal di simpang Sukananlu, Ayu jualan panggang, Aldo jual sirih, mereka jualan ditempat mamaknya;
- Bahwa saksi tahu batas-batas toko di Tigapanah (simpang Sukanalu) yaitu sebelah Timur berbatas dengan fotokopi ester, sebelah Barat berbatas dengan Jalan ke Sukanalu, sebelah Utara berbatas dengan grosir, sebelah Selatan berbatas dengan jalan ke Kabanjahe-Medan;
- Bahwa Saksi tahu Ramida ajukan upaya hukum karena dianggap pembagian tidak adil posisi strategis (pinggir jalan) untuk Peasta Ginting semua;
- Bahwa alasan Tergugat-I mengajukan upaya hukum karena nilai objek untuk Penggugat dan Tergugat-I terlalu jauh;
- Bahwa bagian Penggugat yang masih dikuasai Tergugat-I dan anak-anaknya adalah Simpang Sukanalu, alasannya tidak keluar karena 1. tidak ada perintah pengosongan, 2. tidak adil pembagian;
- Bahwa yang jadi masalah sekarang putusan pengadilan tidak sesuai dengan kenyataan, nilai total nominal harus dibagi dua;
- Bahwa Saksi pernah baca putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 200/Tigapanah, tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T-II.1;
2. Fotokopi Surat Ukur No. 33/Tigapanah/2005 tanggal 10 Oktober 2005, diberi tanda bukti T-II.2;



3. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 1.697/2013, tanggal 13 Desember 2013 yang dikeluarkan oleh PPAT Jantoni Tarigan, S.H., diberi tanda bukti T-II.3;
  4. Fotokopi Surat Nomor: 01/PHT/BTPN/0213, Hal : Pendaftaran Hak tanggungan tertanggal 13 Desember 2013, yang ditujukan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, diberi tanda bukti T-II.4;
  5. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 12/2014 oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Jantoni Tarigan, SH tanggal 11 Januari 2014, diberi tanda bukti T-II.5;
  6. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 86/2014 oleh Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Jantoni Tarigan, SH., tanggal 29 Januari 2014, diberi tanda bukti T-II.6;
  7. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 98/Desa Suka Sipilihan Kecamatan Tigapanah Kabupaten Karo Provinsi Sumatera Utara atas nama pemegang Hak Pasta Ginting dan Ramida Br Karo Sekali tanggal 12-09-2014, diberi tanda bukti T-II.7;
  8. Fotokopi Surat Ukur No. 19/2014, tanggal 29 Agustus 2014, diberi tanda bukti T-II.8;
  9. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 199/Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T-II.9;
  10. Fotokopi Surat Ukur No. 32/Tigapanah/2005 tanggal 10 Oktober 2005, diberi tanda bukti T-II.10;
  11. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 198/Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T-II.11;
  12. Fotokopi Surat Ukur No. 31/Tigapanah/2005 tanggal 10 Oktober 2005, diberi tanda bukti T-II.12;
  13. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 197/Tigapanah tanggal 13 Oktober 2005 atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T-II.13;
  14. Fotokopi Surat Ukur No. 30/Tigapanah/2005 tanggal 10 Oktober 2005, diberi tanda bukti T-II.14;
- Fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Pakai No. 3/Desa Tigapanah atas nama Pemerintah Kabupaten Karo, tanggal 10 Maret 2017, diberi tanda bukti T-III.1;
2. Fotokopi Surat Standar Pelayanan Penerbitan Kartu Identitas Pedagang (KIP) pada Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Karo Nomor SOP 500.2.2.14/20/DISPERINDAG/2024 tanggal pembuatan 02 Januari 2024, diberi tanda bukti T-III.2;
3. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/ Surat, Nomor: STPLKBS/2635/I/2024/SU/RES T. KARO tanggal 20 Mei 2024, diberi tanda bukti T-III.3;
4. Fotokopi Surat Permohonan tanggal 7 Juni 2024 yang ditujukan kepada Koordinator lapangan Pasar Kecamatan Tigapanah perihal Permohonan untuk mendapatkan Kartu Pemegang Hak Sewa Kios No.67 Ukuran 3X4 Meter di Lokasi Pasar Tigapanah, diberi tanda bukti T-III.4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios/ Bale-bale/ Losd Register No. 76/511.3/03.TP/67/2024 tanggal 11 Juni 2024 antara Ramida Br Karo Sekali dengan Kepala Dinas Perindustrian, Perdagangan Kabupaten Karo, diberi tanda bukti T-III.5;
6. Fotokopi Kartu Sewa dan Pembinaan Pedagang dasar Keputusan Bupati Karo Nomor. 511.2/200/DPPKAD/2012 tanggal 17 Juli 2012 Registrasi No. 76/511.3/03.TP/67/2024 atas nama Ramida Br Karo Sekali, diberi tanda bukti T-III.6;

Fotokopi bukti surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat III Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Siti Rohani Br Bangun, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pekerjaan Saksi Pegawai Negeri Sipil Saksi Korlap Pasar Tigapanah;
- Bahwa tugas Saksi, mengawasi rekan-rekan/bawahannya (4 orang) dalam mengutip retribusi ke pedagang di Pusat Pasar Tigapanah;
- Bahwa Saksi bekerja di Pusat Pasar Tigapanah sejak tahun 2024 bulan Pebruari;
- Bahwa Saksi tidak tahu Kios di pasar Tigapanah yang menjadi objek perkara;
- Bahwa di pasar Tigapanah ada kios nomor 67;
- Bahwa sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang kios No.67 penyewanya adalah Tegrugat I (Ramida Br Karo Sekali);
- Bahwa kewajiban penyewa kios adalah membayar retribusi sewa kios yang dikutip setiap hari yang kemudian disetorkan ke Rekening Kas Umum Daerah;
- Bahwa Retribusi kami setorkan ke Pemda;
- Bahwa tidak ada penyewa dari pihak yang lain untuk kios nomor 67;
- Bahwa Tergugat-I Ramida tidak pernah mengalihkan penyewaan kios kepada orang lain;
- Bahwa prosedur untuk menyewa Saksi tidak tahu;
- Bahwa tidak pernah ada Ramida menyampaikan kepada Saksi bahwa kios nomor 67 berdasarkan putusan pengadilan itu hak suaminya;
- Bahwa terhadap kartu penyewa Ramida yang hilang, untuk mengurus kartu baru atas nama Ramida bisa dikabulkan;
- Bahwa tidak ada putusan dan surat yang Saksi terima selama ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang eksekusi pengadilan;
- Bahwa selain Ramida tidak ada yang mengaku hak sewa kios tersebut;
- Bahwa prosedur pengalihan hak sewa itu langsung ke dinasnya dan pemberkasan;
- Bahwa Pasta tidak pernah datang dan menunjukkan putusan pengadilan, kalau tidak ada yang memberitahu bahwa masih Ramida yang menyewa;



2. Pricista Br Ginting, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Karo sebagai Kasi. Sarana dan Prasarana;
- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah kios nomor 67;
- Bahwa prosedur mengajukan hak sewa harus ada permohonan hak sewa, Kartu Tanda Penduduk, Pas foto, surat pernyataan perjanjian kerja (pemohon baru), lalu dokumen diserahkan ke Perindustrian;
- Bahwa ada SOP nya, ditandatangani oleh Dinas Perindustrian, dasar hukumnya UU No. 25 tahun 2009 dan peraturan Bupati Karo tahun 2016;
- Bahwa bentuk-bentuk peralihan Hak Sewa karena pedagang tidak menginginkan haknya lagi untuk menyewa;
- Bahwa hak sewa tidak bisa dialihkan ke Pasta Ginting karena putusan pengadilan, karena harus dilepaskan dulu hak sewa sebelumnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu upaya untuk melepaskan itu;
- Bahwa Untuk peraturannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa dasar hukum tentang sewa menyewa kios adalah Perda No. 1 tahun 2024 tentang besaran sewa secara umum, peraturan organiknya Saksi tidak tahu;
- Bahwa sewa kios tidak memiliki tenggat waktu selama tidak ada peralihan hak sewa dan penyewa tetap membayar retribusi, namun penyewa wajib melakukan registrasi ulang setiap tahun;
- Bahwa tata cara peralihan hak sewa kios adalah sudah ada penyerahan sewa dari orang sebelumnya;
- Bahwa penerbitan kartu sewa yang Saksi kerjakan sehari-hari, setelah dilakukan verifikasi atas berkas permohonan penyewa baru atau permohonan pengalihan hak sewa ternyata tidak lengkap, maka oleh Saksi selaku Kasi. Sarana dan Prasarana akan dikembalikan ke Koordinator Lapangan dengan melampirkan form verifikasi kelengkapan berkas dan berkas harus dikembalikan kepada pemohon;
- Bahwa balik nama hak sewa juga tugas Saksi;



- Bahwa pemakai kios tidak ke dinas hanya melapor ke Koorlap;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pasta Ginting;
- Bahwa Kios no.67 sudah pernah terjadi pengalihan hak sewa sebanyak 1 (satu) kali pada tahun 2009 dari Imanuel (Penyewa lama) ke Ramida Br Karo Sekali (Tergugat I);
- Bahwa bulan Juni 2024 diterbitkan kartu sewa baru a.n Ramida Br Karo Sekali atas dasar Surat Keterangan Hilang dari Kepolisian Resor Tanah Karo;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima/membaca Surat Putusan dari Pengadilan Negeri Kabanjahe tentang peralihan hak berdasarkan putusan pengadilan negeri;
- Bahwa Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Karo tidak pernah ada yang datang untuk menuntut peralihan hak sewa atas kios no.67 yang berada di Pusat Pasar Tigapanah berdasarkan Putusan Pengadilan;
- Bahwa selain Ramida tidak boleh orang lain sesuai perjanjian bukan berdasarkan putusan pengadilan melainkan perjanjian;

3. Oktavianus Ginting SE, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Karo sebagai Kabid. Pasar;
- Bahwa dasar hukum pengutipan retribusi adalah Peraturan Daerah Kabupaten Karo No.01 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah;
- Bahwa yang menyangkut dari SOP tentang peralihan sewa adalah SOP tentang penjanjian pedagang di Pasar;
- Bahwa yang mengeluarkan SOP adalah Kepala Dinas;
- Bahwa SOP mengatur tentang mendapatkan kartu untuk berjualan;
- Bahwa kalau tidak mau berjualan lagi maka dia buat permohonan melepaskan kalau tidak melepaskan dia tetap dianggap berjualan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah hak sewa tersebut bisa gugur karena ada putusan pengadilan;



- Bahwa produk yang Saksi keluarkan adalah Kartu identitas pedagang;
- Bahwa bila ada orang yang akan melakukan hak sewa Saksi menyuruh mengisi form dan memberikan persyaratan yang akan dilengkapi dan Saksi paraf, Saksi bertugas memverifikasi, kalau tidak lengkap Saksi kembalikan berkasnya;
- Bahwa penyewa atas nama Ramida;
- Bahwa Saksi tahu penyewa atas nama Ramida karena buku sewa ada tercatat di Register;
- Bahwa sampai sekarang penyewa masih tetap Ramida;
- Bahwa berdasarkan perjanjian, buku penyewa Ramida lah yang berhak;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal putusan pengadilan;
- Bahwa Kartu Identitas Pedagang (KIP) yang mengeluarkan Dinas Perindustrian dan Perdagangan;

4. John Octorio Pelawi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu Saksi kios yang menjadi masalah adalah kios 67 di pusat pasar Tigapanah;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Pemungut Retribusi di Pusat Pasar Tigapanah sejak tahun 2009;
- Bahwa Saksi memungut retribusi kepada penjual/ pedagang langsung;
- Bahwa untuk kios nomor 67 itu yang memungut teman Saksi, pernah Saksi pungut kepada Ibu Ramida Karo Sekali pada tahun 2023;
- Bahwa Ramida membayar retribusi sejak tahun 2009;
- Bahwa sekarang kios tersebut tutup;
- Bahwa pada tahun 2024 ada permohonan Kartu Identitas Pedagang (KIP) yang baru oleh Ramida Br Karo Sekali karena KIP yang lama dinyatakan hilang dibuktikan dengan Surat Keterangan Hilang yang diterbitkan oleh Polres Tanah Karo;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima surat eksekusi/ pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Kabanjahe;



- Bahwa Pasta Ginting (Penggugat) tidak pernah mendatangi Saksi dengan membawa Putusan dari Pengadilan Negeri Kabanjahe dan memberitahukan bahwa pemegang sewa atas kios no. 67 sudah dialihkan kepada Pasta Ginting;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pasta Ginting;
- Bahwa retribusi kios beda dengan sewa kios;
- Bahwa kios itu sekarang tutup, karena perebutan masalah hak sewa dari Ramida ke Pasta Ginting;
- Bahwa Saksi tahu kios tersebut ada masalah karena Ramida yang cerita kepada Saksi;
- Bahwa penyewa kios dapat menyewakan kios ke Pihak Ketiga, Pemerintah Kabupaten Karo c.q Dinas Perindustrian dan Perdagangan tidak keberatan selama kewajibannya (retribusi) dibayarkan oleh penyewa kios;

Menimbang bahwa terhadap objek perkara tidak dilakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Eksepsi**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah mengajukan jawaban yang didalamnya terdapat eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti surat jawaban Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi tersebut, pada pokoknya eksepsinya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut;
2. Eksepsi Kewenangan Relatif;
3. Gugatan Penggugat adalah kabur;
4. Penggugat Kurang Menarik Pihak Tergugat Dalam Perkara *A Quo*;
5. A. Gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem*;
6. Gugatan Penggugat *Error In Objecto*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, II dan IV Konvensi tersebut Penggugat Konvensi telah menanggapi dalam repliknya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 162 RBg disebutkan Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat III Konvensi tersebut, telah diputus dengan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut sepanjang mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kabanjahe berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata nomor 98/Pdt.G/2024/PN Kbj;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
4. Menanggung biaya perkara ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi lainnya;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kewenangan relatif yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi dengan alasan Pengadilan Negeri



8

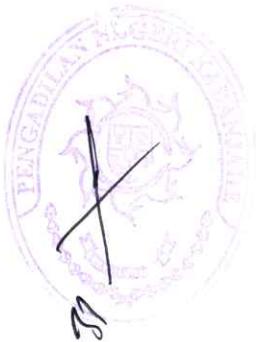
Kabajahe tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini melainkan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kewenangan relatif adalah kewenangan suatu pengadilan untuk mengadili suatu perkara berdasarkan wilayah hukum (yurisdiksi) yang dimilikinya, khususnya dalam konteks peradilan yang sama jenis dan tingkatan. Setelah memperhatikan alasan eksepsi Tergugat III tersebut, sesuai dengan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung tersebut, Mahkamah Agung adalah lembaga pemeriksa pada tingkat kasasi yang memutus suatu perkara, artinya untuk sampai pada tingkat kasasi, maka suatu perkara tersebut terlebih dahulu harus diperiksa pada pengadilan tingkat pertama dan pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Pengadilan Negeri Kabajahe tidak berwenang secara relatif tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi dengan alasan bahwa Penggugat Konvensi tidak ada menyebutkan batas-batas objek sertifikat-sertifikat hak milik yang disebutkan tersebut. Setelah meneliti surat gugatan Penggugat Konvensi tersebut ternyata terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 357 tanggal 26 – 5 – 2011 atas nama Ramida Br. Karo Sekali Penggugat Konvensi dalam gugatannya ada menyebutkan batas-batas objeknya, sedangkan terhadap sertifikat-sertifikat hak milik lainnya dalam gugatan tersebut tidak ada disebutkan karena Penggugat Konvensi tidak meminta tentang penguasaan atas bidang tanah dari sertifikat-sertifikat hak milik tersebut, sehingga terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang Penggugat Kurang Menarik Pihak Tergugat Dalam Perkara *A Quo* yang diajukan oleh tgt II Konvensi, putusan Mahkamah Agung RI No.316 K/Sip/1973 tanggal 10



Desember 1973 dan Putusan Mahkamah Agung No.3909 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997 menyimpulkan adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara. Secara teori hukum acara perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung ini telah sesuai dengan asas *legitima persona standi in judicio*, yang maknanya adalah siapapun yang merasa memiliki hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat, selanjutnya apakah pihak yang ditarik tersebut mempunyai hubungan hukum dalam perkara ini atau tidak adalah perlu pembuktian lebih lanjut, demikian juga apakah ada pihak lain yang perlu ditarik menjadi pihak dalam perkara ini karena ada hubungan hukumnya juga perlu pembuktian terlebih dahulu, dan pembuktiannya tersebut didalam pokok perkara. Maka terhadap eksepsi Tergugat II Konvensi tentang kurang pihak ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan *nebis in idem* yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa *nebis in idem* mengandung makna perkara yang sama tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadap perkara tersebut telah dijatuhkan putusan yang bersifat positif serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara yang subjek dan objek gugatan sama tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah perkara ini sudah pernah diajukan ke pengadilan sebelumnya, perlu pembuktian terlebih dahulu, dan pembuktian dilakukan dalam pokok perkara, dengan demikian terhadap eksepsi ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi tentang gugatan Penggugat Konvensi *error in objecto* yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi dengan alasan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 yang didalilkan oleh Penggugat sebagai Objek Perkara dalam Gugatannya sudah

dicabut dan tidak berlaku lagi, dan menempatkan barang milik daerah sebagai objek sengketa dalam pembagian harta bersama (harta gono gini), dalil tersebut telah masuk kedalam pokok perkara dan perlu dibuktikan terlebih dahulu, dengan demikian eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi tersebut dinyatakan ditolak seluruhnya;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat konvensi pada pokoknya adalah mengenai bagian Penggugat Konvensi dari harta Bersama Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medang Nomor 373/Pdt/2018/PT.Mdn Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2064 K/Pdt/2019, atas nama Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi tersebut sebahagian masih tetap di kuasai dan diusahai oleh Tergugat I Konvensi serta Sertifikat tanah dan Bangunan yang telah menjadi hak Penggugat tersebut masih terdaftar atas nama Tergugat I Konvensi, sebagaimana tersebut dalam gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai kedua objek perkara yaitu Sebidang tanah ukuran 5 m x 9 m atau luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri diatasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo dengan Sertifikat Hak Milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 atas nama Tergugat I Konvensi Ramida Br Karo Sekali dan Satu Pintu Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di Tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Ramida Br Karo Sekali selaku penyewa adalah di dalam Penguasaan Tergugat I Konvensi yang dipergunakan sebagai Tempat



berusaha Tergugat I Konvensi berserta dengan kedua anak yang lahir selama perkawinan Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi, karena setelah perceraian Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi, Penggugat Konvensi tidak pernah memberikan biaya kehidupan dan biaya Pendidikan kepada kedua anak tersebut maka objek yang diuraikan di dalam poin 5 tersebut adalah menjadi tempat cari makan Tergugat I Konvensi berserta dengan kedua anak yang dilahirkan selama perkawinan Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat Konvensi yang menuntut Majelis Hakim untuk mencoret nama Ramida br Karo Sekali dan sekaligus menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 98/Suka Sipilihen, Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 279/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 197/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 198/Tigapanah, Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Tigapanah dan Sertipikat Hak Milik Nomor 200/Tigapanah tidak beralasan hukum karena tuntutan tersebut berpotensi menyalahi administrasi pertanahan, dan selain itu sertifikat-sertifikat tersebut saat ini menjadi objek Hak Tanggungan sehingga memunculkan konsekuensi hukum bagi para kreditor;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat Konvensi yang menempatkan barang milik Pemerintah Kabupaten Karo berupa kios tempat berjualan sebagai bagian dari harta bersama (harta gono gini) dan menjadikannya sebagai salah satu objek perkara dalam Perkara a quo sangatlah keliru, karena Kios nomor 67 yang berlokasi di Tigapanah yang menjadi Objek Perkara 2 (dua) dalam Gugatan ini jelas bukan milik Penggugat ataupun milik Tergugat I Konvensi, dan sangat tidak beralasan jika Penggugat Konvensi menyatakan bahwa Tergugat III Konvensi tidak menjalankan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap secara sukarela karena Penggugat Konvensi belum pernah mengajukan Permohonan sebagaimana ada prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh

Pemegang Kartu Sewa Lama dan Calon Pemegang Kartu Sewa sebagaimana diatur dalam SOP Nomor 500.2.2.14/20/Disperindag/2024;

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

- Bahwa Penggugat Konvensi dan Tergugat - I Konvensi dahulu adalah sebagai suami istri dan telah bercerai;
- Bahwa Sebidang tanah ukuran 5 m x 9 m atau luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri di atasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo, dengan batas-batas :
  - Sebelah Timur : Damin Ginting
  - Sebelah Barat : Jln. Tigapanah Merek
  - Sebelah Utara : Optik Esterlita
  - Sebelah Selatan : Jalan ke Sukanalu

Atau tanah dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 an. Tergugat Ramida Br Karo Sekali, dan Satu Pintu Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di Tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Ramida Br Karo Sekali selaku penyewa, adalah merupakan Harta Bersama Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi yang diperoleh selama Perkawinan Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi;

- Bahwa kedua objek tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I Konvensi;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat Konvensi mendalilkan sebagai berikut:

- *Bahwa Setelah Penggugat dan Tergugat - I bercerai kemudian Penggugat Mengajukan Gugatan Pembagian harta Pencaharian bersama (harta gono gini) Penggugat dan Tergugat - I yaitu dengan*



perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN. Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT. Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI, atas nama Penggugat dan Tergugat - I;

- Bahwa perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN. Kbj Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT. Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI, atas nama Penggugat dan Tergugat - I tersebut telah Berkekuatan Hukum tetap dan telah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kabanjahe pada tanggal 18 Januari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi tersebut telah dapat diketahui terhadap objek perkara Sebidang tanah ukuran 5 m x 9 m atau luas 124 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah berlantai dua yang berdiri diatasnya yang terbuat dari dinding beton, lantai semen, atap seng, yang terletak di desa Tigapanah Kec. Tigapanah Kab. Karo dengan Sertifikat Hak Milik No. 357 tanggal 26 Mei 2011 an. Tergugat Ramida Br Karo Sekali, dan Satu Pintu Toko/ Kios/ Losd/ Bale-Bale tempat berjualan ukuran 3m x 4m Milik Pemerintah Kab. Karo berlokasi di Tigapanah Nomor : 67 Bulan Oktober 2009 atas nama Ramida Br Karo Sekali selaku penyewa termasuk yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut dan telah diserahkan kepada Pemohon eksekusi (vide bukti P-1, P-2, P-3, P-4 dan P-5) yang dalam perkara ini adalah Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya (*M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm . 439*);

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam gugatannya Penggugat Konvensi juga mendalilkan *Bahwa Tergugat – I, Tergugat –II dan Tergugat -*



*III telah terbukti tidak menjalankan secara sukarela Putusan perkara perdata Reg. No. 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj. Pengadilan Negeri kabanjahe Jo. No. 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Pengadilan Tinggi Medan Jo. No. 2064 K/Pdt/2019 Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi pada tanggal 18 Januari 2021 oleh Pengadilan negeri kabanjahe sesuai dengan berita acara eksekusi No. 5/ PEN.Eks/Pdt/2020/ PN Kbj. Merupakan Bukti autentik Penggugat yang tidak terbantahkan lagi dan oleh sebab itu Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kabanjahe untuk menjatuhkan putusan yang bersifat memaksa dan Putusan serta merta;*

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat Konvensi didalam petitum gugatannya mengajukan tuntutan sebagai berikut:

- 5. *Menghukum Tergugat - II Badan Pertanahan Nasional (BPN) / ATR Kabupaten Karo untuk mengcoret atau menghapus nama Ramida br. Karo Sekali dan sekaligus menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Surat – surat yaitu :*
  1. *Sertifikat hak milik (SHM) Nomor 98 tanggal 12 September 2014 desa Suka Pilihan kec. Tigapanah kab. karo atas nama Pasta Ginting (Penggugat) dan Ramida br. Karo Sekali (Tergugat - I)*
  2. *Sertifikat Hak Milik No. 357 Tanggal 26 Mei 2011 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali*
  3. *Sertifikat Hak Milik No. 279 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali*
  4. *Sertifikat Hak Milik No. 197 tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali*
  5. *Sertifikat Hak milik No. 198 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali*
  6. *Sertifikat Hak milik No. 199 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali*



7. *Sertifikat Hak milik No. 200 Tanggal 13 Oktober 2005 Desa Tigapanah kec. Tigapanah kab. karo Atas nama Ramida Br. Karo Sekali.*

*Sepanjang atas nama Ramida Br. Karo sekali menjadi atas nama Pasta Ginting ;*

- 6. *Menghukum Tergugat – III Bupati Karo selaku Pemerintah Kabupaten Karo untuk menerbitkan surat Perjanjian sewa menyewa pengganti atas Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Nomor 67 Tahun 2009 dengan Pemerintah Kab. Karo yang terdaftar atas nama Ramida Br. Karo Sekali menjadi atas nama Pasta ginting*

Menimbang, bahwa setelah meneliti dalil gugatan Penggugat Konvensi dan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, tidak didapati dalil yang menyatakan bahwa Penggugat ataupun surat Konvensi pernah mengajukan permohonan kepada Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 15/Pdt.G/2018/PN.Kbj Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 373/Pdt/2018/PT.Mdn. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2064 K/Pdt/2019 tersebut. Seharusnya Penggugat Konvensi terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk melakukan proses administrasi balik nama ataupun menerbitkan sertifikat pengganti keatas nama Penggugat Konvensi, dan belum dapat diketahui apakah Tergugat II Konvensi ataupun Tergugat III Konvensi mau atau tidak mau menerbitkan surat balik nama ataupun menerbitkan sertifikat pengganti keatas nama Penggugat Konvensi, kemudian apabila Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah mengeluarkan surat yang menyatakan tidak mau menerbitkan dokumen atau surat-surat yang dimintakan Penggugat Konvensi berdasarkan putusan yang disampaikannya, maka terbukalah kesempatan Penggugat Konvensi untuk melakukan upaya perlawanan secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut sesungguhnya dalil gugatan Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa

Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi tidak mau melaksanakan isi putusan tersebut jelas terlalu dini (*premature*);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum Penggugat Konvensi yang meminta agar menghukum Tergugat II Konvensi untuk menerbitkan sertifikat hak milik pengganti dan menghukum Tergugat III Konvensi untuk menerbitkan surat Perjanjian sewa menyewa pengganti, sesungguhnya tuntutan tersebut telah mengarah kepada permintaan agar badan atau pejabat Pemerintahan untuk menerbitkan suatu surat keputusan administrasi negara, dan terhadap permintaan/tuntutan sedemikian sesungguhnya bukanlah kewenangan dari pengadilan negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Konvensi tersebut cacat secara formalitas;

Menimbang, bahwa oleh karena secara formalitas gugatan Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formil, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan untuk selanjutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **Dalam Rekonvensi**

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan pokok perkara belum dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan gugatan rekonvensi a quo berkaitan dengan gugatan konvensi tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II dan III Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Hukum Acara Rbg, RV, SK KMA No.363 Tahun 2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik, SEMA No.1 Tahun 2023 tentang Tata Cara Panggilan Dan Pemberitahuan Melalui Surat Tercatat serta peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **Dalam Konvensi**

##### **Dalam Eksepsi**

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

##### **Dalam Pokok Perkara**

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

##### **Dalam Rekonvensi**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

##### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp401.600,00(empat ratus satu ribu enam ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe, pada hari Senin tanggal 21 April 2025, oleh kami, Adil M. Franky Simarmata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Kennedy Putra Sitepu, S.H., M.H., dan Paijal Usrin Siregar, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Rabu tanggal 23 April 2025 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Aristo Prima, S.H.,M.H, Panitera Pengadilan Negeri Kabanjahe, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

D.t.o

D.t.o

Kennedy Putra Sitepu, S.H., M.H.

Adil M. Franky Simarmata, S.H., M.H.

D.t.o

Paijal Usrin Siregar, S.H.

Panitera Pengganti,

D.t.o

Aristo Prima, S.H.,M.H

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp151.600,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp200.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp0,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp401.600,00;</u>

(empat ratus satu ribu enam ratus rupiah)



Catatan :

Putusan ini telah diberitahukan kepada Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III masing-masing pada tanggal 23 April 2025.

Untuk Salinan :

Fotocopi Salinan Putusan Nomor : 98/Pdt.G/2024/PN.Kbj telah dilihat sesuai dengan bunyi aslinya, diberikan untuk dan atas permintaan Kuasa Hukum dari **Bupati Karo** selaku **Tergugat III** atas nama **Isna Lewi Tarigan,SH**, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Desember 2024, pada tanggal 24 April 2025 telah dilegalisasi oleh Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor : 132/PAN.04/PTS.SAL/PDT/4/2025 tanggal 24 April 2025.

Panitera  
Pengadilan Negeri Kabanjahe Kelas IB



**MARISTO PRIMA. SH.,MH**  
NIP : 19710410 199103 1 003

Catatan :