



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balige yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NANAMNA SEMBIRING, Bertempat tinggal di Lumban Pea, RT/RW 000/000, Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara, NIK: 1211015212620001, Tempat/Tgl Lahir: Biak Nampe, 12-12-1962, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Kristen, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Togap Rajuandi Sianturi, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Togap Rajuandi Sianturi & Associates" yang beralamat di Jl. Bandara Silangit No. 49, Siborongborong, Kabupaten Tapanuli Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2023, sebagai Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

L a w a n:

SEBULON TAMBUNAN, Bertempat tinggal di Lumban Pea, RT/RW 000/000, Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara, Pekerjaan: Petani/ Pekebun, Agama: Kristen, Jenis Kelamin: Laki-laki, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lambas Tony H. Pasaribu. S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum Lambas Tony H. Pasaribu.SH.MH & Associated yang beralamat di Jalan Butar Siborongborong, Kecamatan Siborongborong, Kabupaten Tapanuli Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2024, sebagai Tergugat Konvensi I;

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CHARLES TAMBUNAN, Bertempat tinggal di Lumban Pea, RT/RW 000/000, Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara, Pekerjaan: Petani/ Pekebun, Agama: Kristen, Jenis Kelamin: Laki-laki, sebagai Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I;

DAHLAN ARMIN TAMBUNAN (Ama ni Esra Tambunan), Bertempat tinggal di Simpang 4 Pasar Benteng, Dekat SMP Negeri 2 Pasar Benteng, Kelurahan Bunga Tanjung, Kecamatan Datuk Bandar Timur, Kota Tanjung Balai, Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, Agama: Kristen, Jenis Kelamin: Laki-laki, sebagai Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II;

Dalam hal ini Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II secara bersama-sama memberikan kuasa kepada Horadoktus Silitonga, S.H. dan Erika L. T. Hutabarat, S.H., Advokat yang berkantor di 'Kantor Hukum Horadoktus Silitonga, S.H. & Rekan' beralamat kantor di Jl. Balige Nomor 124, Kelurahan Parparean III, Kecamatan Porsea, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2024;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI Cq GUBERNUR SUMATERA UTARA CQ BUPATI TOBA, Cq CAMAT BALIGE Cq KEPALA DESA LUMBAN PEA, Berkedudukan di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, sebagai Turut Tergugat Konvensi I;

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROPINSI

Halaman 2 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



**SUMATERA UTARA Cq. KEPALA KANTOR
BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)**

TOBA, Berkedudukan di Jalan Somba Debata No. 3
Onan Raja Balige, Kabupaten Toba, sebagai Turut
Tergugat Konvensi II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 16 Januari 2024 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan, serta dasar hukum di ajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini sebagaimana tertuang di bawah ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar Tahun 2020 Tergugat I menawarkan tanahnya yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, untuk dijual kepada Penggugat dengan ukuran Lebar 8 Meter, Panjang 11 Meter;
2. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah yang telah ditawarkan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanyakan terlebih dahulu kepada Tergugat I dari mana akses jalan untuk menuju tanah yang akan dibeli oleh Penggugat tersebut, dan pada saat itu Tergugat I menjawab bahwa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I bahwa sudah jelas diuraikan dalam sertipikatnya ada disepakati Akses jalan dengan ukuran lebar 3 M dan Panjang 33 Meter;
3. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati ada akses jalan sesuai Sertipikat Hak Milik Sertipikat (SHM) No. 611, Surat Ukur N0.444/Lumban Pea/2021, Tanggal 24-03-2021, luas 87 M² tanggal 21 April 2021 atas nama Tergugat I, tepatnya pada Tanggal 26-07-2021 Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan transaksi Jual-beli sebidang tanah yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba

Halaman 3 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 79/2021 Tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh PEIZA HUTABARAT Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, P.P.A.T Kabupaten Toba di Balige;

4. Bahwa setelah terjadinya transaksi jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 79/2021 Tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh PEIZA HUTABARAT Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, P.P.A.T Kabupaten Toba di Balige, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611, Surat Ukur N0.444/Lumban Pea/2021, Tanggal 24-03-2021, luas 87 M² tanggal 21 April 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, adapun pemegang hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 adalah atas nama Penggugat;

5. Bahwa pada sekitar Tahun 2022 Penggugat mendirikan bangunan rumah permanen diatas tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I untuk di sewakan ataupun dikontrakkan, dan setelah bangunan tersebut siap dibangun di Tahun 2022 Penggugat sudah mulai mengontrakkan rumah tersebut;

6. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan yang telah dibeli dan dibangun oleh Penggugat dari Tergugat I adalah diawali perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III pada sekitar bulan Maret 2022 dengan cara membuat Pagar dari bambu yang diikat dengan kawat duri dan setelah itu Tergugat III pulang ke daerah perantauanya di Tanjung Balai;

7. Bahwa kemudian tepatnya di bulan September 2023 Tergugat II dengan alasan yang tidak jelas kembali menutup akses jalan menuju rumah kontrakan yang telah dibeli dan dibangun oleh Penggugat dari Tergugat I tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat;

8. Bahwa atas perbuatan Tergugat II tersebut Penggugat segera memberitahukannya kepada Tergugat I, dan setelah Tergugat I menanyakan apa maksud dan tujuan Tergugat II menutup akses jalan tersebut, secara membabi buta Tergugat II mengancam dan memaki-maki Tergugat I, dan

Halaman 4 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



bahkan Tergugat III mendukung perbuatan Tergugat II dari awal karena Tergugat II lah yang pertama kali melakukan penutupan akses jalan tersebut;

9. Bahwa walaupun Penggugat dan Tergugat I melarang Tergugat II dan Tergugat III untuk menutup akses jalan menuju kontrakan Penggugat tersebut akan tetapi tidak pernah digubris oleh Tergugat II dan Tergugat III bahkan Tergugat II selalu bersikap kasar yaitu dengan mengancam dan mengucapkan kata-kata kasar kepada Tergugat I;

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menutup akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat tersebut, Tergugat I telah melaporkan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III kepada Turut Tergugat I (Kepala Desa) akan tetapi tidak ada solusi dari pihak Turut Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;

11. Bahwa setelah terjadi pemecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 tanggal 21 April 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, atas terlaksananya jual-beli tersebut diatas menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 622, Tanggal 01 September 2022 atas nama Tergugat I, adapun dalam peta gambar Sertipikat Hak Milik (SHM) No.622 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tetap diuraikan akses jalan menuju tanah (bangunan) Penggugat;

12. Bahwa adapun batas-batas tanah perkara yang telah di klaim oleh Tergugat II sebagai miliknya secara melawan hukum yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat I.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Balige-Laguboti.
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah milik Penggugat.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat I.

Untuk selanjutnya di sebut sebagai tanah terperkara.

13. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah menutup akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat yang hingga sampai saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Balige, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau



terhalang untuk masuk kerumah tersebut karena akses jalan menuju kontrakan rumah Penggugat sudah ditutup oleh Tergugat II dan Tergugat III;

14. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum sebagaimana tertuang dalam Putusan MARI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yaitu *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*

15. Bahwa sebagaimana hal-hal yang tertuang sebagai dalil dalam gugatan ini yang diuraikan Penggugat sebagai bukti telah timbulnya perbuatan Para Tergugat yang di kwalifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum (***Onrechtmatige Daad***), ***dimana*** Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penutupan terhadap Akses Jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat dan telah menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat tersebut tentu Para Tergugat ini telah merugikan hak-hak atas diri Penggugat dan keluarga Penggugat. Maka akibat perbuatan Para Tergugat tersebut tentu menimbulkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat. Dan oleh karenanya Penggugat menuntut ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut ***"Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"***. Dan sebagaimana kriteria perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara itu terdiri dari :

A. **Adanya suatu perbuatan,** yang dimaksud dengan suatu perbuatan dalam gugatan ini adalah perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penutupan terhadap Akses Jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat dan telah menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin dari

Halaman 6 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Penggugat. Dan tindakan yang dilakukan Para Tergugat tersebut adalah tindakan yang tidak halal, tidak sah, dan mengabaikan hak-hak perdata Peggugat, dan perbuatan Tergugat II serta Tergugat III tersebut bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat **“Jelas Terpenuhi”**;

B. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum, Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penutupan terhadap Akses Jalan menuju rumah kontrakan milik Peggugat dan telah menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Peggugat tanpa seizin Peggugat, Dengan demikian Perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat **“Jelas Terpenuhi”**;

C. Menimbulkan Kerugian Bagi Orang Lain, bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penutupan terhadap Akses Jalan menuju rumah kontrakan milik Peggugat dan telah menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Peggugat tanpa seizin Peggugat. Dan atas tindakan Tergugat II tersebut mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Peggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut karena akses jalan menuju kontrakan rumah Peggugat sudah ditutup oleh Tergugat II dan Tergugat III yang menimbulkan kerugian materil dan immaterial bagi Peggugat yang jumlahnya sebagaimana nantinya diuraikan dalam tuntutan ganti rugi. Dengan demikian kriteria **“Menimbulkan Kerugian Bagi Orang Lain, Jelas Terpenuhi”**;

D. Adanya Hubungan Sebab-Akibat Antara Perbuatan dan Kerugian,

Halaman 7 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Bahwa hubungan sebab-akibat antara perbuatan Para Tergugat dengan kerugian materil dan immaterial yang diderita Penggugat dan keluarga akibat dari penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat, dengan demikian Penggugat harus menanggung penderitaan materil dan immaterial yang tidak sedikit nilainya, sehingga wajar dan beralasan jika Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat. Oleh karena kreteria **“Adanya Hubungan Sebab-Akibat Antara Perbuatan dan Kerugian”, Jelas Terpenuhi”**:

16. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (OnrechtMatige Daad)**, maka patut menurut hukum bilamana Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balige guna mendapatkan kepastian hukum atas akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat atas tanah terperkara;

17. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan

Halaman 8 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (OnrechtMatige Daad)**, maka patut menurut hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

18. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang hendak mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa/terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (OnrechtMatige Daad)**, maka patut menurut hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Menyatakan tanah terperkara adalah sah sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 tanggal 21 April 2021 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 622, Tanggal 01 September 2022 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;

19. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (OnrechtMatige Daad)**, maka adalah patut menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan dalam hukum segala

Halaman 9 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



surat-surat yang diperbuat atau diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan atau Pihak Siapapun untuk kepentingan Para Tergugat atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya atas tanah terperkara adalah tidak sah dan batal menurut hukum.

20. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanami Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (OnrechtMatige Daad)**, maka adalah patut menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini Menghukum Para Tergugat ataupun orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;

21. Bahwa akibat segala perbuatan serta tindakan Para Tergugat tersebut yang jelas-jelas telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (**OnrechtMatige Daad**), telah menimbulkan kerugian kepada diri penggugat yang mana kerugian tersebut dapat di tuangkan sebagai kerugian materil dan immaterial sejak Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanami Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat;

KERUGIAN MATERIL.

22. Bahwa adapun kerugian materil yang konkrit yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 50. 000. 000,-(lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 10 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



KERUGIAN IMMATERIL.

23. Bahwa disamping kerugian materil yang dialami Penggugat akibat segala perbuatan serta tindakan Para Tergugat yang telah memenuhi syarat Formil sebagai perbuatan Melawan Hukum (***OnrechtMatige Daad***), telah pula mengakibatkan kerugian immaterial terhadap diri penggugat dimana Penggugat, dan keluarga telah menanggung malu, lahir batin ditengah-tengah masyarakat di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, dan dengan demikian Penggugat patut dan layak untuk menuntut kerugian immaterial sebanyak Rp.1.000.000.000,-(Satu milyar rupiah) ;

24. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*OnrechtMatige Daad*)**, maka patut menurut hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk mematuhi isi Putusan perkara ini;

25. Bahwa oleh karena segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*OnrechtMatige Daad*)**, maka patut menurut hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Para Tergugat dan

Halaman 11 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige untuk memanggil para pihak dalam perkara ini sekaligus untuk menentukan hari persidangan guna didengar keterangan para pihak berperkara, dan selanjutnya mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengambil putusan dalam perkara ini dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tanah terperkara adalah sah sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 tanggal 21 April 2021 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 622, Tanggal 01 September 2022;
3. Menyatakan tanah perkara yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat I.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Balige-Laguboti.
 - Sebelah Barat berbatas dengan rumah milik Penggugat.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat I.

adalah sah sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat;

4. Menyatakan perbuatan dan segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan

Halaman 12 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (OnrechtMatige Daad);

5. Menyatakan surat jual beli berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 79/2021 Tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh PEIZA HUTABARAT Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, P.P.A.T Kabupaten Toba di Balige, adalah sah dan berharga menurut hukum

6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 tanggal 21 April 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara adalah sah dan berharga menurut hukum

7. Menghukum Para Tergugat ataupun orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;

8. Menyatakan dalam hukum segala surat-surat yang diperbuat atau diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan atau Pihak Siapapun untuk kepentingan Para Tergugat atau orang lain yang mendapatkan hak daripadanya atas tanah perkara adalah tidak sah, batal atau tidak berharga demi hukum

9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebanyak Rp. 50. 000.000,- (Lima puluh juta rupiah), dan ganti rugi immaterial sebanyak Rp. 1. 000. 000. 000,- (Satu milyar rupiah) ;

10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk tunduk, mematuhi dan menjalankan putusan ini sesuai dengan ketentuan hukum berlaku ;

11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini secara tunai ;

Subsida:

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono);

Halaman 13 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II, serta Turut Tergugat Konvensi II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat Konvensi I menghadap sendiri (prinsipal);

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Jona Agusmen, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balige, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, selanjutnya dengan memperhatikan perkara ini yang telah didaftarkan secara elektronik, maka persidangan dilaksanakan secara elektronik berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa objek perkara atau jalan yang dipersoalkan oleh penggugat adalah dulunya masih menjadi bagian dari tanah miliknya dalam SHM 622 atas nama Sebulon Tambunan /tergugat 1 sebelum disepakati untuk menjadi akses jalan kerumah milik penggugat .

Halaman 14 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



2. Bahwa benar dalil penggugat pada point 1 gugatannya “sekitar Tahun 2020 Tergugat I menawarkan tanahnya yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, untuk dijual kepada Penggugat dengan ukuran Lebar 8 Meter, Panjang 11 Meter “ bahwa dapat tergugat I jelaskan tanah tersebut juga menjadi bagian dari SHM 622 miliknya yang didapat dari pewarisan orang tuanya dan selanjutnya sebagian tanah tersebut diberikan kepada adiknya Tergugat II dan III masing masing dengan ukuran yang sama ,ketika tergugat II masih diperantauan Tergugat II meminta abangnya Tergugat I untuk membeli tanah yang menjadi bagiannya karena butuh uang dan kemudian tergugat I menyetujui untuk membelinya;

3. Bahwa setelah Tergugat I membeli tanah milik adiknya yaitu Tergugat II dan sudah sah sebagai milik Tergugat I, kemudian sekitar Tahun 2020 Tergugat I menawarkan tanah miliknya yang dibeli dari Tergugat II tersebut kepada Penggugat karena butuh uang, akan tetapi pada saat itu Penggugat tidak langsung mau membeli tanah yang telah Tergugat I tawarkan itu, karena pada saat itu Penggugat menanyakan Tergugat I dari mana jalan tanah yang ditawarkan itu? dan jawaban Tergugat I kepada Penggugat pada saat itu bahwa sudah ada jalan yang kami sepakati sebagaimana dalam gambar jalan disertipikat, sehingga sekitar Tahun 2021 Tergugat I dengan Penggugat sepakat melakukan transaksi Jual-Beli tanah tersebut dihadapan Notaris;

4. Bahwa benar dalil penggugat pada point 2 yang mendalilkan “sebelum Penggugat membeli tanah yang telah ditawarkan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat telah menanyakan terlebih dahulu kepada Tergugat I dari mana akses jalan untuk menuju tanah yang akan dibeli oleh Penggugat tersebut, dan pada saat itu Tergugat I menjawab bahwa sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I bahwa sudah jelas diuraikan dalam sertipikatnya ada disepakati Akses jalan dengan ukuran lebar 3 M dan Panjang 33 Meter ,perlu tergugat jelaskan bahwa adanya akses jalan tersebut adalah kesepakatan para tergugat masing masing 1 meter dari bagian tanah bagiannya walaupun secara lisan namun sudah dimasukkan dalam gambar ukur SHM 622 milik tergugat 1 dan penggugat sehingga menjadi batas masing masing ,atas dasar tersebutlah penggugat mau membeli tanah milik Tergugat

Halaman 15 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



II yang sebelumnya dijual ke Tergugat I dan yang menjual langsung ke penggugat adalah tergugat 1 dan tidak ada sangkut pautnya lagi dengan tergugat II dan III dimana sampai saat ini secara fakta hukum tanah milik T II dan T III masih atas nama tergugat I atas dasar kesepakatan jalan itulah masing masing 1 meter peruntukan untuk jalan sehingga Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati ada akses jalan sesuai Sertipikat Hak Milik Sertipikat (SHM) No. 611, Surat Ukur N0.444/Lumban Pea/2021, Tanggal 24-03-2021, luas 87 M² tanggal 21 April 2021 atas nama Tergugat I, tepatnya pada Tanggal 26-07-2021 Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan transaksi Jual-beli sebidang tanah yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 79/2021 Tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh PEIZA HUTABARAT Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, P.P.A.T Kabupaten Toba di Balige;

5. Bahwa benar setelah terjadinya transaksi jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor : 79/2021 Tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh PEIZA HUTABARAT Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, P.P.A.T Kabupaten Toba di Balige, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611, Surat Ukur N0.444/Lumban Pea/2021, Tanggal 24-03-2021, luas 87 M² tanggal 21 April 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, adapun pemegang hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 adalah atas nama Penggugat;

6. Bahwa benar pada sekitar Tahun 2022 Penggugat mendirikan bangunan rumah permanen diatas tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I untuk di sewakan ataupun dikontrakkan, dan setelah bangunan tersebut siap dibangun di Tahun 2022 Penggugat sudah mulai mengontrakkan rumah tersebut;

7. Bahwa benar perbuatan melawan hukum penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan yang telah dibeli dan dibangun oleh Penggugat dari Tergugat I adalah diawali perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat III pada sekitar bulan Maret 2022 dengan cara membuat Pagar dari bambu yang diikat dengan kawat duri dan setelah itu Tergugat III pulang ke daerah perantauanya di Tanjung Balai;

Halaman 16 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



8. Bahwa benar di bulan September 2023 Tergugat II dengan alasan yang tidak jelas kembali menutup akses jalan menuju rumah kontrakan yang telah dibeli dan dibangun oleh Penggugat dari Tergugat I tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat;

9. Bahwa benar atas perbuatan Tergugat II tersebut Penggugat segera memberitahukannya kepada Tergugat I, dan setelah Tergugat I menanyakan apa maksud dan tujuan Tergugat II menutup akses jalan tersebut, secara membabi buta Tergugat II mengancam dan memaki-maki Tergugat I, dan bahkan Tergugat III mendukung perbuatan Tergugat II dari awal karena Tergugat II lah yang pertama kali melakukan penutupan akses jalan tersebut;

10. Bahwa benar walaupun Penggugat dan Tergugat I melarang Tergugat II dan Tergugat III untuk menutup akses jalan menuju kontrakan Penggugat tersebut akan tetapi tidak pernah digubris oleh Tergugat II dan Tergugat III bahkan Tergugat II selalu bersikap kasar yaitu dengan mengancam dan mengucapkan kata-kata kasar kepada Tergugat I;

11. Bahwa benar atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menutup akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat tersebut, Tergugat I telah melaporkan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III kepada Turut Tergugat I (Kepala Desa) akan tetapi tidak ada solusi dari pihak Turut Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;

12. Bahwa setelah terjadi pemecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 611 tanggal 21 April 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, atas terlaksananya jual-beli tersebut diatas menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 622, Tanggal 01 September 2022 atas nama Tergugat I, adapun dalam peta gambar Sertipikat Hak Milik (SHM) No.622 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tetap diuraikan akses jalan menuju tanah (bangunan) Penggugat;

13. Bahwa benar adapun batas-batas tanah perkara yang telah di klaim oleh Tergugat II sebagai miliknya secara melawan hukum yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara adalah sebagai berikut :

Halaman 17 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tergugat I.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Balige-Laguboti.
- Sebelah Barat berbatas dengan rumah milik Penggugat.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Tergugat I.

Untuk selanjutnya di sebut sebagai tanah terperkara.

14. Bahwa benar akibat dari perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah menutup akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat yang hingga sampai saat gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Balige, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk kerumah tersebut karena akses jalan menuju kontrakan rumah Penggugat sudah ditutup oleh Tergugat II dan Tergugat III;

15. Bahwa benar Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum sebagaimana tertuang dalam Putusan MARI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yaitu "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual-beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"

16. Bahwa benar sebagaimana hal-hal yang tertuang sebagai dalil dalam gugatan penggugat yang diuraikan Penggugat sebagai bukti telah timbulnya perbuatan Para Tergugat yang di kwalifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige Daad**), dimana Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan penutupan terhadap Akses Jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat dan telah menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat tersebut tentu Para Tergugat ini telah merugikan hak-hak atas diri Penggugat dan keluarga Penggugat. Maka akibat perbuatan Para Tergugat tersebut tentu menimbulkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat. Dan oleh karenanya Penggugat menuntut ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut **"Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"**. Dan

Halaman 18 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



sebagaimana kriteria perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata itu terdiri dari :

17. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh penggugat adalah dilakukan oleh tergugat II dan III sudah selayaknya Tergugat I tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum .
18. Bahwa kerugian penggugat akibat perbuatan tergugat II dan Tergugat III sehingga segala kerugian penggugat di bebankan kepada tergugat II dan III
19. Bahwa sudah sepatutnya menurut hukum tergugat II dan III akibat perbuatannya kepada penggugat untuk dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini .

Dalam eksepsi

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
- Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan Hukum (onrecht Matiggedaad)
- menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian Penggugat secara Tanggung renteng
- Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Subsidiar :

Atau, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (exaequo et bono);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

POKOK PERKARA GUGATAN

Bahwa Tergugat II & III menolak, membantah dan mengajukan keberatan dengan tegas atas seluruh dalil-dalil Penggugat terhadap Tergugat II & III sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat tertanggal 16 Januari 2024 kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat II, III secara tegas dan jelas;

Halaman 19 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Bahwa Tergugat II dan III dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dalam surat gugatannya dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III telah melakukan penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat yang dibangun oleh Penggugat pada tahun 2022 dengan cara membuat pagar dari Bambu yang diikat dengan kawat duri pada bulan Maret 2022, dimana rumah kontrakan Penggugat tersebut dibangun diatas tanah seluas 87m² yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 oleh Notaris Peiza Hutabarat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 611 tertanggal 24 Maret 2021 yang sebelumnya atas nama Tergugat I (Poin 6 Surat Gugatan Penggugat);
2. Bahwa Tergugat II telah melakukan penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat dengan menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebang kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat pada bulan September 2023. (Poin 7 Surat Gugatan Penggugat);
3. Bahwa Tergugat II mengklaim tanah terperkara sebagai miliknya dengan batas-batas:
Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tergugat I
Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti
Sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Penggugat
Sebelah timur berbatasan dengan tanah Tergugat I
4. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam hal ini Tergugat II & III terhadap Penggugat, sehingga Penggugat mengalami Kerugian secara Materil sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan Immateril sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

BANTAHAN TERHADAP GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa Dalil Penggugat yang menyebutkan jika Tergugat II & III telah melakukan penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat adalah keliru, Tergugat II & III tidak mengetahui adanya akses jalan yang

Halaman 20 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



dimaksud oleh Penggugat dalam Surat gugatannya terhadap Tergugat II & III;

2. Bahwa Tergugat III membuat pagar dari Bambu yang diikat dengan kawat duri pada bulan Maret 2022 bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, dikarenakan Tergugat III membuat pagar dari Bambu yang diikat dengan kawat duri tersebut diatas tanah warisannya yang diperolehnya dari Orangtuanya Sorimuda Tambunan, berdasarkan pembagian warisan yaitu Surat Pembagian Harta Warisan ni Op.Donna Tambunan Sorimuda Tambunan (Orangtua Tergugat I,II & III) tertanggal 01 Januari 2012, dimana bagian warisan milik Tergugat III adalah seluas 12m x 43m, dimana sebagian tanah warisan Tergugat III yang berukuran 12m x 36m dari 12m x 43m mempunyai batas-batas:

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Raffles Silitonga;

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti;

Sebelah barat berbatasan dengan tanah warisan Tergugat II;

Sebelah timur berbatasan dengan tanah Tergugat I;

Dan Sebagian tanah warisan milik Tergugat III yang berukuran 12 x 7m dari 12m x 43m mempunyai batas-batas:

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Sorimuda Tambunan;

Sebelah selatan berbatasan dengan Raffles Silitonga;

Sebelah barat berbatasan dengan tanah warisan Tergugat II;

Sebelah timur berbatasan dengan tanah Tergugat I

Bahwa Tergugat III tidak mengetahui mengenai akses jalan yang dimaksud Penggugat atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I yang menuju rumah kontrakan Penggugat, sepengetahuan Tergugat III bahwa tanah tempat Tergugat III membuat pagar dari Bambu yang diikat dengan kawat duri pada bulan maret 2022 adalah tanah miliknya yang berasal dari warisan orangtuanya.

3. Bahwa Tergugat II menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat pada bulan September 2023 bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, karena tanah tersebut diperoleh

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Tergugat II dari Orangtuanya Sorimuda Tambunan, berdasarkan pembagian warisan yaitu Surat Pembagian Harta Warisan ni Op.Donna Tambunan Sorimuda Tambunan (Orangtua Tergugat I,II & III) tertanggal 01 Januari 2012 dimana bagian warisan milik Tergugat III adalah seluas 12m x 43m, dimana sebagian tanah warisan Tergugat II yang berukuran 12m x 36m dari 12m x 43m mempunyai batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Raffles Silitonga;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Marga Tambunan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah warisan Tergugat III;

Dan Sebagian tanah warisan milik Tergugat III yang berukuran 12 x 7m dari 12m x 43m mempunyai batas-batas:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah Sorimuda Tambunan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Raffles Silitonga;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah Marga Tambunan;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah warisan Tergugat III.

Bahwa Tergugat II tidak mengetahui mengenai akses jalan yang dimaksud Penggugat atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I yang menuju rumah kontrakan Penggugat, sepengetahuan Tergugat II bahwa tanah tempat Tergugat II menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat pada bulan September 2023 adalah tanah miliknya yang berasal dari warisan orangtuanya.

4. Bahwa Tergugat II & III tidak merasa telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat oleh karena Perbuatan Tergugat II & III karena telah menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat pada bulan September 2023 dan atau membuat pagar dari Bambu yang diikat dengan kawat duri pada bulan maret 2022. Karena Tergugat II & III tidak ada melanggar hak subjektif dari Penggugat sebagai pemilik atau yang berhak atas tanah yang digunakan Tergugat II & III untuk menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu,

Halaman 22 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat dan atau membuat pagar dari Bambu yang diikat dengan kawat duri.

5. Bahwa tanah yang dimaksud Penggugat terhadap Tergugat II yang mengklaim tanah yang terletak di Desa Lumban Pea Kecamatan Balige Kabupaten Toba dengan batas-batas:

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tergugat I

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti

Sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Penggugat

Sebelah timur berbatasan dengan tanah Tergugat I

Dimana Tergugat II menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat diatas tanah yang berukuran 1m x 33m yang satu kesatuan dengan tanah milik Tergugat II berdasarkan Surat Pembagian Harta Warisan ni Op.Donna Tambunan Sorimuda Tambunan (Orangtua Tergugat I,II & III) tertanggal 01 Januari 2012 dimana bagian Tergugat II adalah 12m x 43m.

Kemudian diatas tanah yang diklaim Tergugat II sebagai tanahnya tersebut dengan ukuran 1m x 33m yang terletak di Desa Lumban Pea Kecamatan Balige Kabupaten Toba dan menanam jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun, menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tepat di depan rumah kontrakan Penggugat, batas-batasnya sesuai fakta di lapangan adalah sebagai berikut:

Sebelah utara berbatasan dengan Rumah Rafles Silitonga;

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti;

Sebelah barat berbatasan dengan rumah Lodewix Panjaitan;

Sebelah timur berbatasan dengan tanah warisan Tergugat III.

EKSEPSI(KEBERATAN)

- **Gugatan Pengugat *Error in persona***

Bahwa Penggugat telah keliru melayangkan gugatan perkara *a quo* ke muka Pengadilan Negeri Balige. **Penggugat tidak berkepentingan atau**

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II & III.

Keberatan yang esensi dalam gugatan Penggugat terhadap Tergugat II & III adalah penutupan akses jalan. Penggugat tidak menguraikan adanya hak dan kewajiban Penggugat yang timbul terhadap akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, Tergugat II & III tidak mengetahui akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya apakah merupakan jalan umum yang dibuat untuk kepentingan umum sehingga Penggugat merasa berhak terhadap akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam Surat gugatannya.

Penggugat tidak menjelaskan apakah akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan jalan umum yang dibuat atau disepakati berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, dimana akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam Surat gugatannya telah memenuhi semua kriteria dan syarat pembuatan jalan.

Dalam gugatannya, Penggugat juga tidak ada menerangkan akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam surat gugatannya merupakan jalan yang bisa diakses oleh khalayak umum yang berdomisili disekitarnya sehingga timbulnya hak setiap orang (umum) terhadap akses jalan tersebut. Sehingga Tergugat II & III tidak layak dan patut dituntut kewajiban dan pertanggung jawaban atas akses jalan yang dimaksud oleh Penggugat dalam Surat gugatannya, sehingga dalam perkara *a quo* Majelis Hakim dapat memberi putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

• **Gugatan kabur (*obscuur libel*) dan Kurang Pihak**

Dalam hal ini Tergugat II & III menganggap bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang “kabur”, frasa kabur yang kami maksud dalam jawaban ini bukanlah mengenai tulisan yang tidak dapat di eja ataupun dibaca akan tetapi penyusunan formulasi gugatan untuk lebih

Halaman 24 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



menerangkan maksud dan tujuan gugatan agar dapat lebih dimengerti, penyusunan posita gugatan yang diajukan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan relevansi kronologi peristiwa dengan dasar hukum (*rechts grond*) perkara *a quo*. Sehingga menimbulkan banyak penafsiran dalam hal mencermati gugatan Penggugat tersebut, adapun hal-hal yang membuat gugatan *a quo* dikategorikan kabur (*obscuur libel*) adalah sebagai berikut :

1. Pada poin 1 dalam surat gugatannya, Penggugat tidak ada menyebutkan batas-batas tanah dengan ukuran 8m x 11m yang akan dijual Tergugat I kepada Penggugat dan bentuk alas hak tanah yang akan dijual Tergugat I kepada Penggugat apakah sudah dalam bentuk SHM atau tidak;
2. Pada poin 2 dalam surat gugatannya, Penggugat juga tidak menyebutkan Nomor SHM Tergugat I yang menguraikan adanya akses jalan yang berukuran 3m x 33m serta tidak menyebutkan ukuran dan batas-batas tanah dalam SHM tersebut, sehingga tidak diketahui disebelah mana ada jalan berukuran 3m x 11m yang dimaksud Tergugat I dalam SHM miliknya;
3. Pada poin 3 & 4 dalam surat gugatannya, Penggugat menyebutkan adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 611 dengan luas 87m² yang terbit tertanggal 21 April 2021 milik Tergugat I dan sesuai SHM tersebut Penggugat dan Tergugat I sepakat adanya jalan, kemudian Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Jual Beli Nomor:79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 di Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba dimana objek jual beli yang dimaksud antara Penggugat dan Tergugat I adalah Tanah dengan SHM Nomor 611 tertanggal 21 April 2021 atas nama Tergugat I, kemudian sesuai akta jual beli tersebut beralih menjadi atas nama Penggugat.

Dalam poin ini juga Penggugat menegaskan adanya kesepakatan akses jalan sesuai SHM Nomor 611, kemudian Penggugat juga tidak menerangkan disebelah mana jalan tersebut sesuai SHM Nomor 611 tersebut;

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



4. Pada Poin 11 dalam surat gugatannya, Pengugat menyebutkan “adanya pemecahan SHM Nomor 611 tertanggal 21 April 2021, atas terlaksananya jual beli tersebut diatas menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.622 tertanggal 1 September 2022 atas nama Tergugat I, dan dalam peta gambar Sertifikat Hak Milik no.622 tetap diuraikan ada akses jalan.”

Dalil Penggugat dalam poin ini menimbulkan beberapa penafsiran, sehingga dapat dikatakan kabur (*obscur libel*) karena tidak menjelaskan relevansi gugatan terhadap apa yang menjadi materi pokok perkara yang digugat.

Yang menjadi penafsiran Tergugat II & III mengenai Akses jalan yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah :

1. Apakah di dalam gambar peta tanah SHM No.611 tertanggal 21 April 2021 yang sebelumnya atas nama Tergugat I ada menerangkan akses jalan yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ?
2. Apakah akses jalan yang dimaksud Penggugat yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ada dalam gambar peta tanah SHM No.611 ada setelah dibuat Akta Jual Beli Nomor:79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 di Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba antara Penggugat dengan Tergugat I ?
3. Apakah akses jalan yang dimaksud Penggugat yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I hanya ada di dalam peta gambar tanah SHM No.622 tertanggal 1 September 2022 ?

Akibat beberapa penafsiran ini gugatan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya menjadi tidak jelas arahnya sehingga mengaburkan maksud dari gugatan a quo sehingga gugatan dapat dinyatakan kabur dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

5. Pada poin 12 dalam surat gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II ada mengklaim tanah yang terletak di Lumban Pea

Halaman 26 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Kecamatan Balige Kabupaten Toba, yang dianggap Penggugat sebagai tanah perkara dengan batas-batas :

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tergugat I

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti

Sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Penggugat

Sebelah timur berbatasan dengan tanah Tergugat I.

Bahwa kenyataannya di lapangan Tanah yang diklaim Tergugat II tersebut adalah miliknya yang berukuran 1m x 36m dengan batas-batas:

Sebelah utara berbatasan dengan Rumah Rafles Silitonga;

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti;

Sebelah barat berbatasan dengan rumah Lodewix Panjaitan;

Sebelah timur berbatasan dengan tanah warisan Tergugat III

Bahwa jika objek perkara yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dengan fakta di lapangan (kabur) maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa relevansi materi dalil gugatan Penggugat mengenai akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam perkara *a quo* tidak sinkron sehingga menimbulkan penafsiran yang lain terhadap materi pokok gugatan, seperti halnya:

Apakah tanah perkara yang dimaksud Penggugat dalam poin 12 ini merupakan tanah yang dianggap Penggugat sebagai akses jalan yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I seperti yang juga dimohonkan Penggugat dalam poin 3 (tiga) Petitum gugatannya memohon agar tanah tersebut dinyatakan sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat ?

Dalam dalil ini Penggugat tidak ada menyebutkan ukuran tanah perkara yang diklaim Tergugat II sebagai tanah miliknya bahkan dalam poin 3 (tiga) Petitum gugatan Penggugat juga tidak ada menyebutkan ukuran tanah atau jalan yang akan dinyatakan sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, sehingga tidak sinkronnya antara Posita dan Petitum gugatan

Halaman 27 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Penggugat, maka gugatan dapat dinyatakan kabur dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

6. Dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada poin 3 & 4 dan Petitumnya angka 5 (lima) yang menyebutkan keterlibatan Pihak Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba mengenai Akta Jual Beli Nomor:79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, seakan-akan menyatakan pihak Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba mengetahui adanya akses jalan yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya terhadap Tergugat II & III.

Jika memang pada saat pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I di Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba pada tanggal 26 Juli 2021, maka menurut Tergugat II & III Penggugat harus menarik pihak Pihak Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo* untuk menerangkan maksud dari akses jalan yang dituntut oleh Penggugat terhadap Para Tergugat. Oleh karena Pihak Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba tidak diikuti Penggugat sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dapat **dikatakan kurang pihak sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).**

7. Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat poin 3 (tiga) yang memohon "*Tanah terperkara yang terletak di Desa Lumban Pea Kecamatan Balige Kabupaten Toba Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas:*

- *Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Tergugat I.*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Balige-Laguboti.*

Halaman 28 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



- Sebelah Barat berbatas dengan rumah milik Penggugat.
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Tergugat I.

adalah sah sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat”

Bahwa tanah yang dimohonkan Penggugat tersebut bukanlah tanah yang menjadi akses jalan seperti yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, akan tetapi tanah tersebut adalah milik Tergugat II & III berdasarkan Surat Pembagian Harta Warisan Op.Donna Tambunan Sorimuda Tambunan tertanggal 01 Januari 2012, Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/36/SKAW/II/2007/2022 tertanggal 25 Pebruari 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Lumban Pea, Tergugat I,II, dan III sama – sama menerima warisan sebidang tanah di Lumban Tonga-Tonga Desa Lumban Pea Kecamatan Balige dengan pembagian sebagai berikut :

- Bagian Sebulon Tambunan/ A.Donna incasu Tergugat I, berukuran 43m x 18m;
- Bagian Charles Tambunan / A.Atri incasu Tergugat II, berukuran 43m x 12m;
- Bagian Dahlan Tambunan / A.Esra incasu Tergugat III, berukuran 43m x 12m.

Menurut Penggugat adanya akses jalan yang pernah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I yang berukuran 3m x 33m seperti batas-batas yang dimohonkan Penggugat dalam Petitum gugatannya poin 3 (tiga), tanah tersebut merupakan tanah milik Tergugat II & III, dimana 1m x 33m adalah milik Tergugat II dan 2m x 33m adalah milik Tergugat III.

Tergugat II & III sangat keberatan jika tanah perkara yang dimaksud Penggugat tersebut dijadikan Penggugat dan Tergugat I sebagai jalan, dan Tergugat II & III tidak pernah mengetahui adanya kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I bahwa tanah tersebut akan dijadikan akses jalan.

Halaman 29 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Maka berdasarkan pasal 1340 KUHPdata: "*Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*", kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang tidak melibatkan Tergugat II & III selaku pemilik sah tanah perkara hanya berlaku bagi pihak-pihak yang terlibat didalamnya namun tidak berlaku bagi Tergugat II & III. Sehingga seturut dengan Putusan MA No.1270K/Pdt/1991, gugatan yang menarik para pihak Tergugat yang tidak ikut dalam perjanjian *incasu* kesepakatan adalah gugatan yang keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru (*exception in persona*).

II. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa Tergugat II,III dk.sekarang kedudukannya menjadi Penggugat I,II dr. Sedangkan Penggugat dk sekarang kedudukannya menjadi Tergugat dr;
2. Bahwa segala dalil yang telah dikemukakan pada bagian konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari rekonpensi ini, sehingga tidak akan diulangi lagi;
3. Bahwa Tergugat I,II,III dk merupakan saudara kandung, anak dari Sorimuda Tambunan als. Op.Donna Tambunan. Yang mana semasa hidupnya Sorimuda Tambunan als. Op.Donna Tambunan telah mewariskan **sebidang tanah yang terletak di Lumban Tonga-tonga Desa Lumban Pea Kecamatan Balige Kabupaten Toba seluas 42m (muka) x 50 m (ke belakang) kepada Tergugat I,II,III dk sebagaimana tertuang dalam Surat Pembagian Harta Warisan Op.Donna Tambunan Sorimuda Tambunan tertanggal 01 Januari 2012, Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/36/SKAW/III/2007/2022 tertanggal 25 Pebruari 2022 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Lumban Pea yaitu :**
 - Bagian Sebulon Tambunan/ A.Donna incasu Tergugat I dk, berukuran 43m x 18m;

Halaman 30 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



- Bagian Charles Tambunan / A.Atri incasu Tergugat II dk, berukuran 43m x 12m;
- Bagian Dahlan Tambunan / A.Esra incasu Tergugat III dk, berukuran 43m x 12m.

Bagian tanah warisan Sebulon Tambunan in casu Tergugat I dk terletak di sebelah timur, lalu bagian Dahlan Tambunan in casu Tergugat III dk dan bagian Charles Tambunan in casu Tergugat II dk sebelah barat;

4. Bahwa sebelum membagi warisannya tepatnya pada tanggal 4 April 2010, Sorimuda Tambunan als. Op.Donna (orangtua Para Tergugat dk) telah menjual sebagian warisan dari hak milik Charles Tambunan in casu Penggugat I dr/Tergugat II dk seluas 7m x 15m kepada Raffles Silitonga.

Bahwa tanah yang dijual oleh Sorimuda Tambunan kepada Raffles Silitonga dari sebelah barat (Penggugat I dr/ Tergugat II dk) 15m ke arah tanah bagian warisan Penggugat II dr/ Tergugat III dk, sehingga ada 7m x 5m tanah yang dijual kepada Raffles Silitonga masuk dalam bagian warisan Penggugat II dr/ Tergugat III dk.

5. Bahwa setelah pembagian warisan oleh Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan kepada Para Tergugat dk, masing-masing menguasai dan mengusahai bagiannya masing-masing. Hingga pada tahun 2014, Penggugat I dr/Tergugat II dk menjual sebagian tanah kepada Lodewix Panjaitan yang tidak lain adalah suami Tergugat dr/Penggugat dk seluas 25m x 11m dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Selatan : Jalan Balige – Laguboti;

Sebelah timur : Charles Tambunan (Penggugat I dr/Tergugat II dk);

Sebelah Barat : Tanah milik Marga Tambunan;

Sebelah utara : Charles Tambunan (Penggugat I dr/Tergugat II dk).

6. Bahwa di tahun 2015, Raffles Silitonga membeli masing-masing sebidang tanah kepada Penggugat I,II dr/ Tergugat II,III dk dengan permohonan agar tanah yang dijual oleh Penggugat I dr/Tergugat II dk tersebut berbatasan langsung dengan tanah yang akan dibeli Raffles

Halaman 31 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Silitonga dari Penggugat II dr/Tergugat III dk. Baik Penggugat I,II dr/Tergugat II,III dk masing-masing menjual bagian warisannya seluas 2,5m x 11 m kepada Raffles Silitonga :

- Jual beli Penggugat I dr/Tergugat II dk dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah selatan : tanah milik Charles Tambunan;

Sebelah timur : tanah milik Dahlan Tambunan
(Penggugat II dr/ Tergugat III dk);

Sebelah Barat : Tanah milik Marga Tambunan;

Sebelah utara : tanah milik Raffles Silitonga;

- Jual beli Penggugat II dr/Tergugat III dk dengan batas- batas sebagai berikut :

Sebelah selatan : tanah milik Dahlan Tambunan
(Penggugat II dr/Tergugat III dk);

Sebelah timur : Jalan;

Sebelah barat : Raffles Silitonga;

Sebelah utara : Raffles Silitonga.

7. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2019 (vide Surat Pernyataan tertanggal 20 Maret 2019), Penggugat I dr/Tergugat II dk menjaminkan tanah bagian warisannya kepada Tergugat I dk seluas 11m x 8m atas uang sebesar Rp.25.000.000,-, dengan batas – batas :

sebelah timur : Dahlan Armin Tambunan (incasu Penggugat
II dr/Tergugat III dk);

sebelah selatan : Lodevix Panjaitan

sebelah barat : Tanah Marga Tambunan

sebelah utara : Tanah Raffles Silitonga

Bahwa tanah yang dijaminkan oleh Penggugat I dr/Tergugat II dk kepada Tergugat I dk inilah yang dijual oleh Tergugat I dk kepada Tergugat dr/Penggugat dk yang kemudian dibangun rumah kontrakan oleh Tergugat dr/Penggugat dk. Bahwa dalam **Surat Pernyataan tertanggal 20 Maret 2019, batas sebelah timur adalah tanah milik Armin Tambunan (Penggugat II dr/Tergugat III dk) bukan “JALAN”**dengan kata lain

Halaman 32 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



tanah yang diperjualbelikan berbatasan langsung dengan tanah milik Armin Tambunan (Penggugat II dr/Tergugat III dk).

8. Bahwa dari sejumlah transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I dr/Tergugat II dk sebagaimana telah diuraikan diatas, maka warisan Sorimuda Tambunan als. Op.Donna Tambunan yang menjadi hak milik Penggugat I dr/Tergugat II dk hanya **seluas 1m x 33m (satu meter kali tiga puluh tiga meter) dengan batas-batas :**

Sebelah timur : tanah milik Penggugat II dr/Tergugat III dk

Sebelah selatan : jalan Balige – Laguboti

Sebelah barat : Lodewix Panjaitan

Sebelah utara : Rafles Silitonga

(selanjutnya disebut sebagai tanah perkara)

9. Bahwa Penggugat I dr/Tergugat II dk tetap menguasai/ mengusahai tanah perkara yang seluas 1m x 33m tersebut dengan menanam jagung, akan tetapi penguasaan Penggugat I dr/Tergugat II dk mendapat teguran dan larangan dari Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk dengan alasan Tergugat I dk telah mempunyai kesepakatan dengan Tergugat dr/Penggugat dk bahwa tanah perkara menjadi akses jalan menuju rumah kontrakan milik Tergugat dr/Penggugat dk;

10. Bahwa kesepakatan yang dilakukan oleh Tergugat dr/Penggugat dk dengan Tergugat I dk terkait akses jalan menuju rumah kontrakan milik Tergugat dr/Penggugat dk bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (pasal 1320 KUHperdata). Tergugat I dk tidak berhak sebagai pihak dalam kesepakatan tersebut karena Tergugat I dk tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah perkara. Kesepakatan yang terjadi antara Tergugat dr/Penggugat dk dengan Tergugat I dk sama sekali tidak melibatkan Penggugat I dr/Tergugat II dk dan merugikan bagi Penggugat I dr/Tergugat II dk;

11. Bahwa pasal 1320 KUHperdata mengatur syarat subjektif dan syarat objektif sahny suatu perjanjian. Syarat subjektif yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak, sementara itu syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Akibat hukum tidak terpenuhinya

Halaman 33 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



syarat sah perjanjian berupa perjanjian dapat dibatalkan dan perjanjian batal demi hukum. Dalam perkara a quo kesepakatan yang terjadi antara Tergugat dr/Penggugat dk dengan Tergugat I dk tanpa melibatkan Penggugat I dr/Tergugat II dk telah melanggar ketentuan syarat subjektif pasal 1320 KUHPerdato oleh karenanya terhadap kesepakatan tersebut dapat dimintakan pembatalan melalui putusan pengadilan;

12. Bahwa tanah perkara merupakan hak milik Penggugat I dr/Tergugat II dk yang diperoleh dari pewarisan orangtuanya, Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan sebagaimana tertuang dalam **Surat Pembagian Harta Warisan Op.Donna Tambunan Sorimuda Tambunan tertanggal 01 Januari 2012, Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 470/36/SKAW/III/2007/2022 tertanggal 25 Pebruari 2022** yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Lumban Pea, maka patut dan layak dinyatakan oleh Majelis Hakim yang Memeriksa dan memutus perkara aquo **menyatakan dalam hukum Penggugat I dr/ Tergugat II dk adalah salah satu ahliwaris dari Sorimuda Tambunan als Op.Donna Tambunan dan menyatakan dalam hukum tanah perkara BUKANLAH akses jalan menuju rumah kontrakan milik Tergugat dr/Penggugat dk melainkan hak milik dari Penggugat I dr/Tergugat II dk;**

13. Bahwa pasal 1365 KUHPerdato menyatakan "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*". Dari pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHPERDATA, maka dapat ditarik unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sebagai berikut :

- a) Adanya perbuatan melawan hukum,
- b) Ada kesalahan,
- c) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan Kerugian
- d) Adanya kerugian

Halaman 34 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Bahwa tindakan Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk yang melarang Penggugat I dr/Tergugat II dk untuk menanami atau mengusahai/menguasai tanah perkara sangat merugikan Penggugat I dr/Tergugat II dk. Sehingga Penggugat I dr/Tergugat II dk menjadi terhalang menguassai/mengusahai tanah perkara apabila kesepakatan tersebut tetap dijalankan. Sepatutnya di atas tanah perkara Penggugat I dr/ Tergugat II dk bebas melakukan hal apapun karena tanah perkara merupakan bagian warisan dari orangtuanya, Sorimuda Tambunan als. Op.Donna Tambunan. Tindakan Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk yang telah bersepakat untuk menjadikan tanah perkara sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan milik Tergugat dr/Penggugat dk dan melarang Penggugat I dr/ Tergugat II dk untuk menguasai/ mengusahai tanah perkara yang merupakan hak milik Penggugat I dr/Tergugat II dk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*);

14. Bahwa Tergugat I dk telah mengklaim/ mengakui bahwa batas sebelah timur dan utara tanah perkara Konvensi adalah milik Tergugat I (poin 12 gugatan Konvensi a quo). Namun berdasarkan uraian jual beli tanah diatas telah diterangkan bahwa sebelah utara tanah perkara (konvensi/Rekonvensi) adalah tanah milik Raffles Silitonga yang diperoleh melalui jual beli dengan Sorimuda Tambunan als Op.Donna Tambunan dan sebelah timur tanah perkara (konvensi/Rekonvensi) adalah tanah milik Penggugat II dr/Tergugat III dk yang diperoleh melalui pewarisan dari Sorimuda Tambunan als Op.Donna Tambunan. Oleh karenanya juga patut dan layak Majelis Hakim **menyatakan dalam hukum Penggugat II dr/Tergugat III dk juga merupakan ahliwaris dari Sorimuda Tambunan als Op.Donna Tambunan;**

15. Bahwa tindakan Tergugat I dk yang telah mendaftarkan tanah milik Penggugat II dr/Tergugat III dk yang diperoleh Penggugat II dr/Tergugat III dk dari pewarisan Sorimuda Tambunan als Op.Donna Tambunan ke Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Toba tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat II dr/Tergugat III dk. Terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 622 tertanggal 01 September 2022 atas nama Tergugat I yang menurut dalil

Halaman 35 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



gugatan konvensi merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 611 tertanggal 21 April 2021 merupakan tindakan yang semena-mena dan tidak berdasar hukum. Hal ini dikarenakan objek tanah dalam SHM Nomor 622 merupakan hak milik Penggugat II dr/Tergugat III dk;

16. Bahwa tindakan Tergugat I dk dan Tergugat dr/Penggugat dk yang melakukan kesepakatan atas objek yang bukan miliknya sehingga melarang Penggugat I dr/Tergugat II dk menguasai/mengusahai tanah perkara yang merupakan hak milik Penggugat dr/Tergugat dk, serta tindakan Tergugat I dk yang mengakui batas tanah sebelah timur tanah perkara (konvensi/Rekonvensi) adalah hak miliknya dan telah mensertifikatkan tanah batas sebelah timur tanah perkara sehingga Penggugat II dr/Tergugat III dk merasa tidak memiliki bagian dari warisan orangtuanya, Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan. Dengan adanya kesepakatan antara Tergugat I dk dan Tergugat dr/Penggugat dk mengakibatkan Penggugat I,dr/Tergugat II dk tidak dapat menguasai/mengusahai secara bebas dan leluasa. Tentunya hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat I,II dr/Tergugat II,III dk, sebagai berikut :

1. Akibat Perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk terhadap Penggugat I,II dr/Tergugat II, III dk, Penggugat I,II dr/Tergugat II, III dk mengalami kerugian materil sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
2. Akibat Perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk terhadap Penggugat I,II dr/Tergugat II, III dk, Penggugat I,II dr/Tergugat II, III dk mengalami kerugian moril sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Juta Rupiah).

17. Bahwa tindakan Tergugat I dk dan Tergugat dr/Penggugat dk yang melakukan kesepakatan atas objek yang bukan miliknya sehingga melarang Penggugat I dr/Tergugat II dk menguasai/mengusahai tanah perkara yang merupakan hak milik Penggugat I dr/Tergugat II dk. Selanjutnya tindakan Tergugat I dk yang mengakui batas tanah sebelah timur tanah perkara (konvensi/Rekonvensi) adalah hak miliknya

Halaman 36 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



menyebabkan Penggugat II dr/Tergugat III dk merasa malu tidak memiliki bagian dari warisan orangtuanya, Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan dan tidak dapat menguasai/mengusahai secara bebas dan leluasa. Tindakan-tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*). Oleh karenanya Penggugat I,II dr/Tergugat II,III dk **memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menyatakan dalam hukum Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk telah terbukti melakukan melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);**

18. Bahwa tindakan Tergugat I dk dan Tergugat dr/Penggugat dk yang melakukan kesepakatan atas tanah perkara yang bukan miliknya sehingga melanggar Penggugat I dr/Tergugat II dk menguasai/mengusahai tanah perkara yang merupakan hak milik Penggugat dr/Tergugat dk, serta tindakan Tergugat I dk yang mengakui batas tanah sebelah timur tanah perkara (konvensi/Rekonvensi) adalah hak miliknya sehingga Penggugat II dr/Tergugat III dk merasa tidak memiliki bagian dari warisan orangtuanya, Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan dan tidak dapat menguasai/mengusahai secara bebas dan leluasa dinyatakan dalam hukum sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) **layak dan patut secara hukum Majelis Hakim menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat I dr/Tergugat II dk agar dapat diusahai/ dikuasai oleh Penggugat I dr/Tergugat II dk secara bebas dan leluasa tanpa syarat apapun juga;**

19. Bahwa tindakan Tergugat I dk dan Tergugat dr/Penggugat dk yang melakukan kesepakatan atas objek yang bukan miliknya sehingga melanggar Penggugat I dr/Tergugat II dk menguasai/mengusahai tanah perkara yang merupakan hak milik Penggugat dr/Tergugat dk, serta tindakan Tergugat I dk yang mengakui batas tanah sebelah timur tanah perkara (konvensi/Rekonvensi) adalah hak miliknya sehingga Penggugat II dr/Tergugat III dk merasa tidak memiliki bagian dari warisan orangtuanya,

Halaman 37 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan dan tidak dapat menguasai/mengusahai secara bebas dan leluasa dinyatakan dalam hukum sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*). Maka patut dan adil menurut hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan berharga atau berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit atau yang akan diterbitkan oleh Penggugat I,II dr/Tergugat II,III dk atau orang lain atas seizin dan sepengetahuan Penggugat I,II dr/Tergugat II,III dk. Serta menyatakan tidak berharga atau berkekuatan hukum segala surat-surat yang terbit atau yang akan diterbitkan oleh Tergugat I dk dan Tergugat dr/Penggugat dk secara melawan hukum atas tanah perkara;

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan tersebut diatas, maka mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar memberikan putusan yang dalam amarnya berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

-Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II,III dk untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat dk/ Tergugat dr untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dr. untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I,II dr/Tergugat II,III dk adalah termasuk ahliwaris Sorimuda Tambunan als Op.Donna Tambunan;
3. Menyatakan sebidang tanah seluas seluas 1m x 33m (satu meter kali tiga puluh tiga meter) dengan batas-batas :
Sebelah timur : tanah milik Penggugat II dr/Tergugat III dk
Sebelah Selatan : jalan Balige – Laguboti
Sebelah barat : Lodewix Panjaitan
Sebelah utara : Raffles Silitonga

Halaman 38 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Adalah milik Penggugat I dr/Tergugat II dk sebagai warisan dari Sorimuda Tambunan als.Op.Donna Tambunan bukan sebagai “akses jalan” menuju rumah kontrakan milik Tergugat dr/ Penggugat dk;

4. Menyatakan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum segala surat-surat yang timbul atau diperbuat oleh Tergugat dr/Penggugat dk atau Tergugat I dk atau pihak lain terkait tanah perkara tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat I dr/Tergugat II dk;

5. Menyatakan berharga dan berkekuatan hukum segala surat-surat yang timbul atau diperbuat oleh Penggugat I dr/Tergugat II dk atau pihak lain sepengetahuan dan seijin Penggugat I dr/Tergugat II dk terkait tanah perkara;

6. Menyatakan tindakan dan perbuatan Tergugat dr/ Penggugat dk dan Tergugat I dk merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*);

7. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk. maupun orang lain yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat I dr/Tergugat II dk dalam keadaan baik dan kosong tanpa syarat apapun agar dapat dikuasai dan diusahai secara bebas dan leluasa oleh Penggugat I dr/Tergugat II dk;

8. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I secara tanggung renteng membayar segala kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga total kerugian yang harus dibayar Tergugat dr./Penggugat dk dan Tergugat I secara tanggung renteng sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)

9. Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk dan Tergugat I dk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini.

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*);

Halaman 39 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Tergugat Konvensi II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di dalam Jawaban ini.
2. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 611 tahun 2021 yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara atas nama Sebulon Tambunan **seluas 87 m2** terbit pada tanggal 21 April 2021 kemudian berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor: 79/2021 tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh Peiza Hutabarat Sarjana Hukum Magister Kenotariatan P.P.A.T. Kabupaten Toba di Balige Sertifikat Hak Milik Nomor 611 tahun 2021 yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara telah beralih atas nama Nanamna Sembiring tertanggal 04-08-2021.
3. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 612 tahun 2021 yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara atas nama Sebulon Tambunan **seluas 1.423 m2** terbit pada tanggal 21 April 2021.
4. Bahwa Turut Tergugat II dalam menerbitkan **Sertifikat Hak Milik Nomor 611 dan Nomor 612 tahun 2021** merupakan **hasil pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 378 tahun 2012** yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara atas nama Sebulon Tambunan **seluas 1.609 m2** terbit pada tanggal 29 November 2012.

Dalam Permohonan Pemecahan **Sertifikat Hak Milik Nomor 378 tahun 2012**, Pemohon dalam hal ini Sebulon Tambunan membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak pada tanggal 17 Februari 2021 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, dengan disaksikan oleh Kepala Seksi

Halaman 40 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Infrastruktur Pertanahan dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir. **Pemohon menyatakan melepaskan Hak secara sukarela dan tidak dapat dicabut kembali sebahagian dari tanah Hak Milik Nomor : 378/Lumban Pea/2012 sebagaimana dimaksud diatas seluas 99 m2 (Sembilan puluh sembilan meter persegi) dipergunakan untuk JALAN.**

5. Bahwa Turut Tergugat II menanggapi dalil Penggugat pada angka 2 dan 3 pada halaman 2 yang pada intinya "..... Bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I bahwa sudah jelas diuraikan dalam sertipikatnya ada disepakati Akses Jalan dengan ukuran lebar 3 meter dan Panjang 33 meter. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati ada akses jalan sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 611 Dst "

Bahwa Turut Tergugat II menyatakan bahwa dalam menerbitkan **Sertifikat Hak Milik Nomor 611 dan Nomor 612 tahun 2021** merupakan **hasil pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 378 tahun 2012** yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara atas nama Sebulon Tambunan **seluas 1.609 m2** terbit pada tanggal 29 November 2012.

Dalam Permohonan Pemecahan **Sertifikat Hak Milik Nomor 378 tahun 2012**, Pemohon dalam hal ini Sebulon Tambunan membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak pada tanggal 17 Februari 2021 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, dengan disaksikan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir. **Pemohon menyatakan melepaskan Hak secara sukarela dan tidak dapat dicabut kembali sebahagian dari tanah Hak Milik Nomor : 378/Lumban Pea/2012 sebagaimana dimaksud diatas seluas 99 m2 (Sembilan puluh sembilan meter persegi) dipergunakan untuk JALAN.**

6. Bahwa untuk selebihnya dalil Penggugat hanyalah pengulangan dari poin-poin yang sudah Turut Tergugat II tanggapi dalam pokok perkara sehingga Turut Tergugat II tidak perlu tanggapi satu-persatu.

Halaman 41 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 611 tahun 2021 yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara atas nama Sebulon Tambunan **seluas 87 m2** terbit pada tanggal 21 April 2021 kemudian berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor: 79/2021 tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh Peiza Hutabarat Sarjana Hukum Magister Kenotariatan P.P.A.T. Kabupaten Toba di Balige Sertifikat Hak Milik Nomor 611 tahun 2021 yang terletak di Desa Lumban Pea, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, Provinsi Sumatera Utara telah beralih atas nama Nanamna Sembiring tertanggal 04-08-2021;
- Menyatakan tanah perkara adalah sah sebagai akses jalan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Pemohon dalam hal ini Sebulon Tambunan pada tanggal 17 Februari 2021 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, dengan disaksikan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir. **Pemohon menyatakan melepaskan Hak secara sukarela dan tidak dapat dicabut kembali sebahagian dari tanah Hak Milik Nomor : 378/Lumban Pea/2012 sebagaimana dimaksud diatas seluas 99 m2 (Sembilan puluh sembilan meter persegi) dipergunakan untuk JALAN.**

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik, Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II 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 Akta Jual-Beli Nomor: 79/2021 Tanggal 26-07-2021 yang diperbuat oleh Peiza Hutabarat Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, P.P.A.T Kabupaten Toba di Balige, diberi tanda Bukti P-1;

Halaman 42 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Sertipikat (SHM) No. 611, Surat Ukur N0.444/Lumban Pea/2021, tanggal 21 April 2021 atas nama Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotokopi Akta Pernyataan Nomor : 06 Tanggal 05 April 2024, diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotokopi *Print out* Gambar atau Foto, diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotokopi *Print out* Gambar atau Foto, diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotokopi *Print out* Gambar atau Foto, diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotokopi *Print out* Gambar atau Foto, diberi tanda Bukti P-7;

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

1. Parulian Panjaitan, dibawah janji menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah jalan;
 - Bahwa jalan yang dimasalahkan di Tambunan Desa Lumban Tonga Tonga;
 - Bahwa saksi tinggal di Lumban Pea, sekarang yang jadi objek di Lumban Tonga-tonga Kecamatan Balige;
 - Bahwa saksi mulai menyewa atau mengontrak tahun 2010;
 - Bahwa rumah yang saksi kontrak yang membangun Sebulon Tambunan;
 - Bahwa saksi membayar kontrakan kepada sebulon dan saat saksi tinggal mulai 2010 tidak ada yang keberatan;
 - Bahwa saat saksi ngontrak, jalan dari depan rumah saksi;
 - Bahwa kontrakan saksi posisi menghadap ke Balige;
 - Bahwa seingat saksi kalau tidak salah ada 6 atau 7 kontrakan;
 - Bahwa saat itu semua yang mengontrak jalanya dari situ;
 - Bahwa rumah kontrakan berbentuk berbanjar;
 - Bahwa yang diperkarakan jalan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Lodewijk panjaitan;
 - Bahwa saksi tahu hubungan Lodewijk dengan Penggugat;
 - Bahwa saat saksi ngontrak tahun 2010 rumah Lodewijk Panjaitan belum ada;

Halaman 43 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi ngontrak rumah Rafles Silitonga sudah ada;
- Bahwa saksi ngontrak rumah dari Sebulon Tambunan;
- Bahwa tanah tempat berdirinya rumah tanah sebulon Tambunan, saksi katakan tanah Sebulon karena kami ngontrak disitu dan mereka tinggal di situ;
- Bahwa saksi tidak ada melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu itu tanah Sebulon karena dengar dari tetangga yang tinggal disitu mengatakan yang punya tanah Sebulon Tambunan;
- Bahwa Lodewijk bangun rumah tahun berapa kurang ingat yang pasti saat saksi ngontrak pernah tinggal disitu;
- Bahwa Lodewik dengan saksi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa rumah Rafles dekat dengan kontrakan saksi menghadap ke Laguboti;
- Bahwa rumah Nanamna Sembiring menghadap ke jalan raya;
- Bahwa rumah Pak Rafles tidak memanjang, garasi menutupi jalan;
- Bahwa saat ini ada bangunan rumah 2 pintu Dempet yang saksi tahu yang punya boru Sembiring;
- Bahwa saat ini di atas jalan yang jadi pokok perkara tanah kosong;
- Bahwa terahir saksi melihat jalan kemarin;
- Bahwa jarak antara jalan dengan kontrakan hanya halaman;
- Bahwa jarak antara rumah Penggugat sampai kontrakan kurang lebih 7 (tujuh) meter;
- Bahwa sepanjang 7 (tujuh) meter semua tanah kosong;
- Bahwa saksi terakhir ke objek hari Senin tanggal 15 Juli 2024;
- Bahwa yang saksi lihat tidak ada bangunan dari bambu di atas objek;
- Bahwa saksi ngontrak dan membayar kontrak kepada Sebulon Tambunan;
- Bahwa jalan yang jadi objek ukuran jalan selebar mobil pribadi kurang lebih 2 meter;
- Bahwa batas-batasnya saksi tidak tahu yang saksi tahu di depan kontrakan kami jalan;
- Bahwa saat ini sudah tidak ada kontrakan kami, dahulu kontrakan kamar kamar terbuat dari kayu;

Halaman 44 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas bangunan yang saksi kontrak ukuran 4x4 meter;
- Bahwa jarak kontrakan saksi dulu dengan Sebulon Tambunan kurang lebih 10 meter dengan Rafles juga 10 meter;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang merobohkan kontrakan;
- Bahwa setelah teras rumah pak Rafles tanah kosong, saksi tidak tahu punya siapa;
- Bahwa rumah Carles Tambunan saksi tahu, jarak rumah Carles kejalan yang jadi objek kurang lebih 20 meter, dari kontrakan saksi ke rumah Carles kurang lebih 30 meter;
- Bahwa saksi kenal Carles dan Dahlan dikampung Lumban Tonga Tonga Tambunan dan saksi tidak ingat tahun berapa datang dari perantauan;
- Bahwa saksi kenal baru kurang lebih 1 tahun saat saksi ngontrak belum kenal dengan Carles dan Dahlan, saksi kenal karena tetangga dengan jarak kurang lebih 10 meter;
- Bahwa satu bulan saksi masih tetanga dengan Carles di Lumban Tonga Tongan Tambunan dan saksi kenal di situ;
- Bahwa tahun 2010 sampai dengan 2016 tinggal dekat objek perkara, saksi tidak pernah lihat Carles dan Dahlan menguasai diatas jalan yang jadi objek;
- Bahwa sampai saat ini jalan yang jadi objek perkara sering saksi lewati dan saksi lewati jalan saksi tidak pernah lihat Carles dan Dahlan kerja diatas jalan yang jadi objek;
- Bahwa batas jalan buntunya dengan rumah Rafles;
- Bahwa antara Jalan dengan rumah Rafles langsung bersentuhan;
- Bahwa saat saksi ngontrak jalan diperuntukan akses untuk masuk ke dalam;
- Bahwa keluar masuk dari jalan tersebut dan jalan itu yang jadi akses;
- Bahwa saat saksi terakhir ke jalan yang jadi objek perkara tidak ada bangunan, yang saksi lihat pondok-pondok;
- Bahwa ada pondok-pondok jalan begeser sedikit;
- Bahwa dahulu saat saksi ngontrak jalan berdempetan dengan rumah Penggugat, saat ini juga masih berdempetan;

Halaman 45 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pondok-pondok yang saksi tahu milik Carles, tidak tahu kapan dibangun dan saat saksi ngontrak pondok-pondok belum ada;
- Bahwa jalan bergeser makin mendekati Laguboti;
- Bahwa jalan yang ada berupa tanah kosong/halaman rumah;
- Bahwa nama jalannya tidak ada, yang punya jalan tidak tahu siapa orang perorangan atau pemerintah, yang saksi tahu saat saksi ngontrak sudah ada jalan yang bisa dipakai untuk akses jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu apa sebanya Carles, Dahlan dan Sebulon digugat;
- 2. Dermaida Marbun, dibawah janji menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah jalan;
 - Bahwa letak jalan waktu kami ngontrak pas di depan kontrakan kami;
 - Bahwa saksi ngontrak dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2016;
 - Bahwa sebelumnya saksi ngontrak dekat rumah ibu br Sembiring;
 - Bahwa saksi tidak ingat kapan rumah tersebut dibangun;
 - Bahwa saat dibangun rumahnya yang sekarang saksi masih ngontrak;
 - Bahwa saksi ngontrak dari Sebulon Tambunan;
 - Bahwa saat saksi ngontrak rumah dari Sebulon Tambunan tidak ada yang keberatan atas nama Carles dan Dahlan;
 - Bahwa di tahun 2010 ruman Nanamna belum dibangun;
 - Bahwa jalan yang dipergunakan yang ada di depan kontrakan;
 - Bahwa saat saksi ngontrak jalan yang jadi objek mobil bisa lewat dan saat penggunaan jalan Carles dan Dahlan tidak keberatan;
 - Bahwa saat saksi ngontrak kurang lebih 6 tahun yang saksi lihat yang lewat yang ngontrak dan juga yang dari belakang dan kalau dari jalan itu sepeda motor dan mobil bisa lewat;
 - Bahwa saat ini jalan itu sudah tidak bisa dipakai lagi karena ada bangunan tempat pertukangan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pengugat, Lodewijk Panjaitan;
 - Bahwa saksi pindah dari lokasi kontrakan karena tanah sudah dijual kepada Nanamna, siapa yang jual saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi lupa tahun berapa rumah dibangun;

Halaman 46 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jarak dari kontrakan yang pertama ke yang kedua kira kira 20 (dua puluh) meter;
- Bahwa di lokasi kontrakan yang pertama saksi tinggal dengan jarak jalan yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat saat ini kurang tahu tetapi tidak terlalu jauh lebarnya kurang lebih 3 meter, panjangnya tidak tahu berapa meter;
- Bahwa jarak kontrakan saksi yang kedua dengan jalan yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat saksi juga tidak tahu;
- Bahwa halaman kontrakan lebarnya tidak tahu, setelah halaman baru jalan;
- Bahwa terakhir lihat jalan yang jadi objek perkara tahun 2016;
- Bahwa dari 2010 sampai dengan 2016 tidak pernah melihat pak Carles atau Dahlan bekerja di jalan yang jadi objek perkara;
- Bahwa menuju rumah kontrakan saksi yang sekarang bila mau pulang ke rumah tidak lewat dari objek perkara;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan objek perkara tidak tahu lumayan jauh;
- Bahwa jarak rumah ibu Sembiring dengan kontrakan yang 7 pintu kurang lebih 20 meter, jalan berada ditengah antara kontrakan dan rumah ibu Sembiring;
- Bahwa tidak ada nama husus untuk jalan, yang membuat tanah jadi jalan juga saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi menyewa dari tahun 2010 sampai tahun 2016;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah kontrakan yang 7 pintu sudah ada sertifikatnya atau tidak;
- Bahwa di kontrakan yang pertama di pinggir jalan raya saksi pindah karena dijual dan tidak tahu dijual berdasarkan sertifikat;
- Bahwa saat ini di daerah jalan ada kontrakan Nanamna 2 pintu;
- Bahwa saat ini posisi jalan kurang tahu;
- Bahwa bangunan dibangun kapan kurang tahu;
- Bahwa saat ini di jalan sudah ada bangunan untuk bertukang yang saksi tahu yang bangun bapak Carles;
- Bahwa akses jalan dulunya ke kontrakan kurang tahu karena itu dibangun kami sudah tidak disitu lagi;

Halaman 47 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi tinggal saksi kenal Rafles Silitonga saat saksi tinggal sudah ada rumah Rafles, Rafles duluan yang tinggal baru saksi;
- Bahwa akses menuju rumah Rafles selalu lewat dari jalan yang depan rumah kontrakan saksi;
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak tahu apa yang ada di lokasi;
- Bahwa jalan yang dimaksud Penggugat dalam perkara ini saksi tidak bisa sebutkan batas batasnya dan ukuranya juga saksi kurang tahu, yang saksi tahu mentok jalan kalau ke dalam rumah Rafles;
- Bahwa rumah pak Rafles Silitonga menghadap ke arah Laguboti, ujung rumah plus teras;
- Bahwa panjang rumah kontrakan tidak sampai kerumah Pak Rafles, halaman kontrakan teras;
- Bahwa jalan yang jadi objek sekarang sejak kami ngontrak sudah jadi jalan dan Rafles masuk dari jalan tersebut;
- Bahwa yang ada bangunan tepat disamping ibu Sembiring, lebarnya berapa meter tidak tahu karena saksi sudah tidak tinggal di lokasi lagi;
- Bahwa jalan yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat yang saksi tahu tidak langsung bersentuhan dengan rumahnya Nanamna;
- Bahwa bangunan pertukangan yang saksi tahu milik Pak Carles dan saksi pernah lihat pak Carles, tidak pernah lihat pak dahlan bertanam jagung di objek;
- Bahwa saat saksi ngontrak tahun 2010 bangunan kontrakan bu Nanamna belum ada tahun berapa dibangun tidak tahu;
- Bahwa bangunan pertukangan yang ada sekarang dahulu ada yang nanam ubi, yang nanam yang ngontrak, dulu yang ngontrak boleh menanami disitu ,izin untuk menanam dari bapak Sebulon;
- Bahwa posisi jalan yang ada di depan kontrakan dahulu dan sekarang tidak tahu sama atau tidak karena saksi sudah tidak tinggal di situ lagi;

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

1. Fotokopi Surat Sertifikat No 622 atas nama Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti T - 1;

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg

Disclaimer

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



2. Fotokopi Surat Pernyataan Kesepakatan pada tanggal 20 Maret 2019 antara Tergugat I dan tergugat II, diberi tanda Bukti T - 2;
3. Fotokopi *Print out* Gambar atau Foto, diberi tanda Bukti T - 3;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 470/36/SKAW/II/2007/2022 tanggal 25 Pebruari 2022, diberi tanda Bukti T.II.III - 1;
2. Fotokopi Surat Parbagiaan Harta Warisan, diberi tanda Bukti T.II.III - 2;
3. Fotokopi Surat Penyerahan Hak Tanah tertanggal 30 Desember 2015, diberi tanda Bukti T.II.III - 3;
4. Fotokopi Surat Penyerahan Hak Tanah tertanggal 30 Desember 2015, diberi tanda Bukti T.II.III - 4;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 611 atas nama Sebulon Tambunan (sekarang atas nama Nanamna Sembiring), diberi tanda Bukti TT II - 1;
2. Fotokopi Formulir Permohonan Pemecahan Bidang Tanah atas nama Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti TT II - 2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti TT II - 3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan oleh Sebulon Tambunan tanggal 02 Februari 2021, diberi tanda Bukti TT II - 4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Sebulon Tambunan tanggal 17 Februari 2021, diberi tanda Bukti TT II - 5;
6. Fotokopi dari Asli Sket/Siteplan oleh Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti TT II - 6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 378/Lumban Pea/2012, diberi tanda Bukti TT II - 7;
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 622 atas nama Sebulon Tambunan (sekarang atas nama Nanamna Sembiring), diberi tanda Bukti TT II - 8;



9. Fotokopi Formulir Permohonan Pemecahan Bidang Tanah atas nama Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti TT II - 9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan oleh Sebulon Tambunan tanggal 07 Juli 2022, diberi tanda Bukti TT II - 10;
11. Fotokopi Sket/Siteplan oleh Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti TT II - 11;
12. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 612 atas nama Sebulon Tambunan, diberi tanda Bukti TT II - 12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 612/Lumban Pea/2012, diberi tanda Bukti TT II - 13;
14. Fotokopi Surat Ukur Nomor 445/ Lumban Pea/2021, diberi tanda Bukti TT II - 14;
15. Fotokopi Surat Ukur Nomor 444/ Lumban Pea/2021, diberi tanda Bukti TT II - 15;
16. Fotokopi Surat Ukur Nomor 462/ Lumban Pea/2022, diberi tanda Bukti TT II - 16;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 5 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

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 selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Pengugat *Error in persona*;

Halaman 50 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



2. Gugatan kabur (*obscur libel*) dan Kurang Pihak;

Menimbang bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II, telah ditanggapi oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam Replik, kemudian terhadap Replik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah ditanggapi oleh Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

Menimbang bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (Baca M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 418);

Menimbang bahwa secara teoritis eksepsi dibagi dua yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil. Eksepsi prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak dapat diterimanya gugatan berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Sedangkan eksepsi materiil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122-123);

Menimbang bahwa dengan mendasarkan pada pengertian yuridis maupun teori di atas, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi dari

Halaman 51 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/
Penggugat Rekonvensi II sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *Error in persona*;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II dalam eksepsi ini pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah keliru melayangkan gugatan perkara a quo ke muka Pengadilan Negeri Balige. Penggugat tidak berkepentingan atau bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II & III. Keberatan yang esensi dalam gugatan Penggugat terhadap Tergugat II & III adalah penutupan akses jalan, Penggugat tidak menguraikan adanya hak dan kewajiban Penggugat yang timbul terhadap akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, Tergugat II & III tidak mengetahui akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya apakah merupakan jalan umum yang dibuat untuk kepentingan umum sehingga Penggugat merasa berhak terhadap akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam Surat gugatannya. Penggugat tidak menjelaskan apakah akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam perkara a quo merupakan jalan umum yang dibuat atau disepakati berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, dimana akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam Surat gugatannya telah memenuhi semua kriteria dan syarat pembuatan jalan. Dalam gugatannya, Penggugat juga tidak ada menerangkan akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam surat gugatannya merupakan jalan yang bisa diakses oleh khalayak umum yang berdomisili disekitarnya sehingga timbulnya hak setiap orang (umum) terhadap akses jalan tersebut. Sehingga Tergugat II & III tidak layak dan patut dituntut kewajiban dan pertanggung jawaban atas akses jalan yang dimaksud oleh Penggugat dalam Surat gugatannya, sehingga dalam perkara a quo Majelis Hakim dapat memberi putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 52 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Menimbang bahwa setelah memperhatikan dengan cermat dalil gugatan *a quo*, Majelis Hakim berpendapat gugatan tidak beralasan hukum dikualifikasikan sebagai gugatan *Error in persona*, oleh karena sebagaimana dalam asas Hukum Acara Perdata diketahui bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digutatnya, sebagaimana kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyebutkan bahwa, “Siapa-siapa yang hendak digugat merupakan wewenang dari Penggugat”;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi mengenai “Gugatan Pengugat *Error in persona*” tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan kabur (obscuur libel) dan Kurang Pihak;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II dalam eksepsi ini pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang “kabur”, frasa kabur yang kami maksud dalam jawaban ini bukanlah mengenai tulisan yang tidak dapat di eja ataupun dibaca akan tetapi penyusunan formulasi gugatan untuk lebih menerangkan maksud dan tujuan gugatan agar dapat lebih dimengerti, penyusunan posita gugatan yang diajukan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan relevansi kronologi peristiwa dengan dasar hukum (*rechts grond*) perkara *a quo*. Sehingga menimbulkan banyak penafsiran dalam hal mencermati gugatan Penggugat tersebut, adapun hal-hal yang membuat gugatan *a quo* dikategorikan kabur (*obscuur libel*) adalah sebagai berikut : Pada poin 1 dalam surat gugatannya, Penggugat tidak ada menyebutkan batas-batas tanah dengan ukuran 8m x 11m yang akan dijual Tergugat I kepada Penggugat dan bentuk alas hak tanah yang akan dijual Tergugat I kepada Penggugat apakah sudah dalam bentuk SHM atau tidak; Pada poin 2 dalam surat gugatannya, Penggugat juga tidak menyebutkan Nomor SHM Tergugat I yang menguraikan adanya akses jalan yang berukuran 3m x 33m serta tidak menyebutkan ukuran dan batas-batas tanah dalam SHM tersebut, sehingga tidak diketahui disebelah mana ada jalan berukuran 3m x 11m yang dimaksud Tergugat I dalam SHM miliknya; Pada poin 3 & 4 dalam

Halaman 53 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



surat gugatannya, Penggugat menyebutkan adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 611 dengan luas 87m² yang terbit tertanggal 21 April 2021 milik Tergugat I dan sesuai SHM tersebut Penggugat dan Tergugat I sepakat adanya jalan, kemudian Penggugat dan Tergugat I membuat Akta Jual Beli Nomor:79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 di Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba dimana objek jual beli yang dimaksud antara Penggugat dan Tergugat I adalah Tanah dengan SHM Nomor 611 tertanggal 21 April 2021 atas nama Tergugat I, kemudian sesuai akta jual beli tersebut beralih menjadi atas nama Penggugat. Dalam poin ini juga Penggugat menegaskan adanya kesepakatan akses jalan sesuai SHM Nomor 611, kemudian Penggugat juga tidak menerangkan disebelah mana jalan tersebut sesuai SHM Nomor 611 tersebut; Pada Poin 11 dalam surat gugatannya, Penggugat menyebutkan *"adanya pemecahan SHM Nomor 611 tertanggal 21 April 2021, atas terlaksananya jual beli tersebut diatas menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.622 tertanggal 1 September 2022 atas nama Tergugat I, dan dalam peta gambar Sertifikat Hak Milik no.622 tetap diuraikan ada akses jalan."*Dalil Penggugat dalam poin ini menimbulkan beberapa penafsiran, sehingga dapat dikatakan kabur (*obscuur libel*) karena tidak menjelaskan relevansi gugatan terhadap apa yang menjadi materi pokok perkara yang digugat. Yang menjadi penafsiran Tergugat II & III mengenai Akses jalan yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah : Apakah di dalam gambar peta tanah SHM No.611 tertanggal 21 April 2021 yang sebelumnya atas nama Tergugat I ada menerangkan akses jalan yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ? Apakah akses jalan yang dimaksud Penggugat yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I ada dalam gambar peta tanah SHM No.611 ada setelah dibuat Akta Jual Beli Nomor:79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 di Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba antara Penggugat dengan Tergugat I ? Apakah akses jalan yang dimaksud Penggugat yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I hanya ada di dalam peta gambar tanah SHM No.622 tertanggal 1 September 2022 ? Akibat beberapa penafsiran ini gugatan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya menjadi tidak jelas

Halaman 54 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



arahnya sehingga mengaburkan maksud dari gugatan a quo sehingga gugatan dapat dinyatakan kabur dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Pada poin 12 dalam surat gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat II ada mengklaim tanah yang terletak di Lumban Pea Kecamatan Balige Kabupaten Toba, yang dianggap Penggugat sebagai tanah terperkara dengan batas-batas :

Sebelah utara berbatasan dengan tanah Tergugat I

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti

Sebelah barat berbatasan dengan rumah milik Penggugat

Sebelah timur berbatasan dengan tanah Tergugat I.

Bahwa kenyataannya di lapangan Tanah yang diklaim Tergugat II tersebut adalah miliknya yang berukuran 1m x 36m dengan batas-batas:

Sebelah utara berbatasan dengan Rumah Raffles Silitonga;

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Balige – Laguboti;

Sebelah barat berbatasan dengan rumah Lodewix Panjaitan;

Sebelah timur berbatasan dengan tanah warisan Tergugat III

Bahwa jika objek perkara yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dengan fakta di lapangan (kabur) maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa relevansi materi dalil gugatan Penggugat mengenai akses jalan yang dimaksud Penggugat dalam perkara *aquo* tidak sinkron sehingga menimbulkan penafsiran yang lain terhadap materi pokok gugatan, seperti halnya:

Apakah tanah terperkara yang dimaksud Penggugat dalam poin 12 ini merupakan tanah yang dianggap Penggugat sebagai akses jalan yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I seperti yang juga dimohonkan Penggugat dalam poin 3 (tiga) Petitum gugatannya memohon agar tanah tersebut dinyatakan sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat?

Dalam dalil ini Penggugat tidak ada menyebutkan ukuran tanah terperkara yang diklaim Tergugat II sebagai tanah miliknya bahkan dalam poin 3 (tiga) Petitum gugatan Penggugat juga tidak ada menyebutkan ukuran tanah atau

Halaman 55 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



jalan yang akan dinyatakan sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, sehingga tidak sinkronnya antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat, maka gugatan dapat dinyatakan kabur dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada poin 3 & 4 dan Petitumnya angka 5 (lima) yang menyebutkan keterlibatan Pihak Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba mengenai Akta Jual Beli Nomor:79/2021 tertanggal 26 Juli 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I, seakan-akan menyatakan pihak Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba mengetahui adanya akses jalan yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya terhadap Tergugat II & III. Jika memang pada saat pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I di Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba pada tanggal 26 Juli 2021, maka menurut Tergugat II & III Penggugat harus menarik pihak Pihak Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo* untuk menerangkan maksud dari akses jalan yang dituntut oleh Penggugat terhadap Para Tergugat. Oleh karena Pihak Kantor Notaris & PPAT PEIZA HUTABARAT, SH, MKn di Kabupaten Toba tidak diikutkan Penggugat sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dapat dikatakan kurang pihak sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan *obscuur libel*, yaitu surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, dan agar suatu gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*) (Baca: M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2016, halaman 448);

Menimbang bahwa setelah memperhatikan pengertian gugatan *obscuur libel* tersebut dihubungkan dengan dalil posita maupun petitum *a quo*, ternyata Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada dasarnya telah

Halaman 56 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



menyebutkan dengan terang dan jelas letak lokasi, luas serta batas-batas yang menjadi tanah objek perkara, sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang pada intinya menjelaskan, *"bahwa surat gugatan harus menyebutkan dengan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa"*, dan senyatanya dalam pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim terhadap letak lokasi, luas serta batas-batas tanah objek perkara secara umum sesuai dengan apa yang didalilkan, walaupun ada terdapat beberapa perbedaan seperti pada luas maupun batas-batas tanah objek perkara, namun menurut Majelis Hakim perbedaan tersebut tidaklah substantif/ signifikan hingga menyebabkan gugatan bisa menjadi kabur, sebagaimana hasil pemeriksaan setempat telah termuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan tanggal 5 Juli 2024;

Menimbang bahwa mengenai dalil eksepsi yang menyatakan harus ditariknya pihak Kantor Notaris & PPAT PPEIZA HUTABARAT, SH, MKn, menurut Majelis Hakim tidak beralasan oleh karena merupakan kewenangan Penggugat untuk menentukan siapa yang digugat sebagaimana kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyebutkan bahwa, *"Siapa-siapa yang hendak digugat merupakan wewenang dari Penggugat"*;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi mengenai "Gugatan kabur (obscuur libel) dan Kurang Pihak", tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, oleh karena seluruh eksepsi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap seluruh petitum eksepsi jawaban juga harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai permohonan Penggugat agar putusan ini memuat amar untuk menyatakan tanah perkara

Halaman 57 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



adalah sah sebagai akses jalan menuju rumah kontrakan milik Penggugat dan menyatakan perbuatan dan segala tindakan dan klaim Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III yaitu penutupan akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat, mengakibatkan orang yang mengontrak rumah milik Penggugat menjadi tidak bisa dan atau terhalang untuk masuk ke rumah tersebut dengan cara menanam Jagung, mendirikan tempat pertukangan kayu, menimbun dan bahkan Tergugat II menebang kayu serta meletakkan tebangan kayu tersebut tepat didepan bangunan rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat terhadap tanah akses jalan menuju rumah kontrakan Penggugat tanpa seizin Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*);

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai dalil Tergugat Konvensi I yang menyatakan **bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh penggugat adalah dilakukan oleh Tergugat II dan III sudah selayaknya Tergugat I tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;**

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai dalil Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II yang memohon untuk menolak gugatan Penggugat dk/ Tergugat dr untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai dalil Turut Tergugat Konvensi II yang memohon untuk menyatakan tanah perkara adalah sah sebagai akses jalan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Pemohon dalam hal ini Sebulon Tambunan pada tanggal 17 Februari 2021 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir, dengan disaksikan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Toba Samosir. Pemohon menyatakan melepaskan Hak secara sukarela dan tidak dapat dicabut kembali sebahagian dari

Halaman 58 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



tanah Hak Milik Nomor : 378/Lumban Pea/2012 sebagaimana dimaksud diatas seluas 99 m2 (Sembilan puluh sembilan meter persegi) dipergunakan untuk JALAN;

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

Menimbang bahwa M. Yahya Harahap menyatakan bahwa yang dimaksud dengan gugatan perdata adalah gugatan *contentiosa* yang **mengandung sengketa di antara pihak yang berperkara yang pemeriksaan penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan** dengan posisi para pihak:

- Yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai penggugat (*plaintiff = plactus, the party who institutes a legal action or claim*);
- Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai tergugat (*defendant, the party against whom a civil action is brought*);

Dengan demikian, ciri yang melekat pada gugatan perdata:

- Permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa (*disputes, differences*);
- Sengketa terjadi di antara para pihak, paling kurang di antara dua pihak;
- Berarti gugatan perdata bersifat partai (*party*), dengan komposisi, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai penggugat dan pihak yang lain berkedudukan sebagai tergugat;

(Baca: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hal. 47-48);

Menimbang bahwa M. Yahya Harahap menyatakan bahwa dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, dianggap tidak mempunyai dasar hukum. Bahwa suatu gugatan yang tidak didasarkan pada suatu sengketa disebut juga tidak memenuhi syarat materiil gugatan, hal ini dinyatakan dalam Putusan MA No. 4 K/Sip 1958 tanggal 13-12-1958 yang menegaskan, **syarat mutlak untuk**

Halaman 59 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



menuntut seseorang di depan pengadilan adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak (Baca: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hal. 61-62);

Menimbang bahwa dari uraian gugatan konvensi *a quo*, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan jelas telah mendudukkan para tergugat sebagai berikut:

1. Sebulon Tambunan sebagai Tergugat Konvensi I;
2. Charles Tambunan sebagai Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I; dan
3. Dahlan Armin Tambunan (Ama Ni Esra Tambunan) sebagai Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan dengan cermat seluruh uraian dalil posita *a quo*, pokok hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi I yaitu berkaitan dengan transaksi jual beli sebidang tanah, namun Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak ada menguraikan secara terang dan jelas dalam dalil posita gugatannya mengenai uraian permasalahan hukum yang mengandung sengketa yang dilakukan Sebulon Tambunan sebagai Tergugat Konvensi I, hal ini menurut Majelis Hakim penting oleh karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi jelas telah mendudukkan Sebulon Tambunan sebagai Tergugat Konvensi I;

Menimbang bahwa selain itu dapat diketahui dari jawaban Tergugat Konvensi I yang menyatakan pada pokoknya bahwa mengenai dalil Tergugat Konvensi I yang menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh penggugat adalah dilakukan oleh tergugat II dan III **sudah selayaknya Tergugat I tidak dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;**

Menimbang bahwa ternyata dalam petitum gugatan konvensi angka 4 (empat), dapat diketahui bahwa yang dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yaitu hanya Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II, namun Tergugat Konvensi I tidak dimohonkan untuk dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 60 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena *fundamentum petendi* (posita) gugatan konvensi *a quo* masih tidak jelas atau terang memuat permasalahan hukum yang terjadi antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi I, bahkan Tergugat Konvensi I sendiri dalam jawabannya menyatakan tidak layak untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, maka beralasan untuk menilai surat gugatan konvensi *a quo* adalah gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang bahwa lebih jauh memperhatikan dalil posita gugatan konvensi angka 15 (lima belas) *a quo*, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ternyata justru mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut: "***Bahwa sebagaimana hal-hal yang tertuang sebagai dalil dalam gugatan ini yang diuraikan Penggugat sebagai bukti telah timbulnya perbuatan Para Tergugat yang di kwalifikasikan sebagai perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)***";

Menimbang bahwa dengan uraian dalil posita gugatan konvensi angka 15 (lima belas) demikian, secara tidak langsung Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi juga menyatakan Tergugat Konvensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak dengan terang dan jelas menyebutkan apa yang menjadi persengketaan di antara para pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut, oleh karena surat gugatan konvensi *a quo* adalah gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*) telah berdampak menjadikan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi cacat secara formal sehingga beralasan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena pertimbangan perkara ini masih pada tahap formalitas gugatan, maka Majelis Hakim belum sampai pada tahap melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara, demikian pula terhadap seluruh alat bukti yang dihadirkan dalam persidangan ini belum masuk pada tahap penilaian oleh Majelis Hakim;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II dalam jawabannya telah

Halaman 61 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan Rekonvensi, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi terdapat hubungan yang erat / konektivitas sedangkan sifat gugatan rekonvensi adalah asesoir dari gugatan konvensi. Oleh karena gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka menurut hukum gugatan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan kaedah hukum yang termuat dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1527 K /Sip/ 1976 tanggal 02 Agustus 1977, yang menyebutkan: “Karena gugatan rekonvensi yang telah diputus *judex facti* sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, sedang gugatan konvensi ini tidak / belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi mestinya tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensinya diperiksa/ diputus “;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke veerklaard*), maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 162 RBg, Pasal 157 RBg, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat Konvensi III/ Penggugat Rekonvensi II tidak dapat diterima seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Halaman 62 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I/ Tergugat Konvensi II dan Penggugat Rekonvensi II/ Tergugat Konvensi III tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai Putusan ini diucapkan sejumlah Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada hari Senin, tanggal 26 Agustus 2024, oleh kami, Sandro Imanuel Sijabat, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arijia Br Ginting, S.H., M.H., dan Sophie Dhinda Aulia Brahmana, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 3 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Heppi Sinaga, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arijia Br Ginting, S.H., M.H.

Sandro Imanuel Sijabat, S.H.

Sophie Dhinda Aulia Brahmana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Heppi Sinaga, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;

Halaman 63 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg



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

roses		
4.....P	:	Rp100.000,00;
NBP		
5.....P	:	Rp356.000,00;
anggilan		
6.....S	:	Rp40.000,00
umpah.....		
7.....P	:	Rp800.000,00;
emeriksaan setempat		
Jumlah	:	<u>Rp1.416.000,00;</u>
(satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah)		

Halaman 64 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Blg