



**PUTUSAN**

**Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Dra. Endalina Br Karo Sekali**, Umur ± 59 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Agama Kristen Protestan, bertempat tinggal di Jalan Irian Nomor. 07, Kelurahan Padang Mas, Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumber Alam Br. Sinuraya,SH,Advokat berkedudukan di Jalan Veteran No. 100 Kelurahan Gung Leto, Kecamatan Kabanjahe, Kabupaten Karo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2017;

Lawan:

**1. Arapen Ginting**, Umur ± 52 Tahun, Pekerjaan Bertani, Agama Kristen Khatolik, bertempat tinggal di Desa Suka, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Ngantari Br Barus**, Umur ± 50 Tahun, Pekerjaan Bertani, Agama Kristen Khatolik, bertempat tinggal di Desa Suka, Kecamatan Tigapanah, Kabupaten Karo, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Moris Sembiring,SH,MH advokat yang berkantor di Jalan Karo Indah Veteran No. 60 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 November 2017;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 September 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

*Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



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

Negeri Kabanjahe pada tanggal 19 September 2017 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah pertanian yang merupakan harta bersama (gono-gini) Penggugat dengan suami Penggugat yang bernama Martin Luther Tarigan yang terletak di Desa Salit, Kecamatan Tiga Panah, Kabupaten Karo yang Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 136/2012 tertanggal 14 Pebruari 2012 yang mana tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor : 136/2012 tertanggal 14 Pebruari 2012 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;

Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting ;

Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting ;

- Bahwa setelah Penggugat membeli lahan pertanian tersebut pada tanggal 14 Pebruari 2012 selanjutnya Penggugat bersama-sama dengan suami Penggugat mengontrakkan lahan pertanian tersebut kepada Tergugat-I dan Tergugat-II secara lisan dengan biaya kontrak pertahunnya sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) terhitung pada bulan Februari 2012 sampai pada bulan Februari 2015 dan biaya kontrak tersebut telah dibayarkan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II kepada Penggugat dan seterusnya biaya kontrak pada bulan Februari 2016 sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) juga telah dibayar oleh Tergugat-I dan Tergugat-II kepada Penggugat ;
- Bahwa pada Bulan Februari 2017 Penggugat tidak menerima uang kontrak dari Tergugat-I dan Tergugat-II karena Penggugat berniat untuk menjual lahan pertanian milik Penggugat karena Penggugat butuh uang untuk biaya kuliah anak-anak Penggugat dan tentang niat menjual Penggugat bersama suami Penggugat telah Penggugat sampaikan dan tawarkan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II maupun anak-anak Tergugat-I dan Tergugat-II mana tahu ada keinginan Tergugat-I dan Tergugat-II ataupun anak-anaknya untuk membeli lahan pertanian milik Penggugat tersebut akan tetapi ternyata Tergugat-I dan Tergugat-II ataupun anak-anaknya tidak ada keinginan untuk membelinya dan

*Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



menyarankan kepada Penggugat agar menjual kepada Pihak lain atau Pihak Ketiga maka pada akhirnya Penggugat menawarkan kepada Pihak Ketiga ;

- Bahwa pada sekitar tanggal 20 Februari 2017 Penggugat telah menemukan calon pembeli dan atas lahan pertanian milik Penggugat tersebut dan Penggugat telah menerima panjar pembelian sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) dari calon pembeli lahan pertanian dimaksud, akan tetapi ketika Penggugat menyuruh Tergugat-I dan Tergugat-II untuk mengosongkan dan meninggalkan lahan pertanian dimaksud ternyata Tergugat-I dan Tergugat-II tidak mau meninggalkan lahan pertanian dimaksud tanpa suatu sebab dan alasan yang jelas ;
- Bahwa atas tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II yang tidak beretiked baik meninggalkan lahan pertanian milik Penggugat, maka secara kekeluargaan Penggugat telah mengupayakan penyelesaian secara mediasi namun tidak mendapat hasil sebagaimana mestinya sehingga untuk membuat penyelesaian atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II maka Penggugat harus mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kabanjahe ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya menyatakan " **dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau Kuasanya yang sah**" maka penguasaan lahan pertanian milik Penggugat oleh Tergugat-I dan Tergugat-II merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan " **tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut** " dengan demikian terhadap Tergugat-I dan Tergugat-II dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
- Bahwa tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II yang menguasai tanah aquo tanpa dasar hukum yang sah sejak bulan Februari 2017 hingga saat ini

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat merugikan Penggugat baik secara Materiil karena tidak dapat menjual kepada Pihak Ketiga dan tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan Imateriil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan karenanya wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat-I dan Tergugat-II dengan perincian :

## Materiil :

- a. Tidak dapat menikmati hasil lahan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Batalnya pembelian atas tanah kepada calon pembeli Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- c. pengembalian panjar pembelian tanah kepada calon pembeli Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

## Imateriil :

Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

## Total :

Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;

- Bahwa Penggugat patut menduga adanya etiket tidak baik dari Tergugat-I dan Tergugat-II menerbitkan surat - surat atas tanah milik Penggugat ataupun mencoba mengalihkan tanah milik Penggugat kepada Pihak Ketiga berdasarkan jual beli atau peralihan hak, maka Penggugat mohon agar segala surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II, ataupun diterbitkan oleh orang lain yang memperoleh hak dari Tergugat-I dan Tergugat-II tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat dapatlah kiranya dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sepanjang atas tanah Penggugat ;
- Bahwa agar Tergugat-I dan Tergugat-II mematuhi Putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 50.000.- (lima puluh ribu rupiah) per hari apabila Tergugat- I dan Tergugat-II lalai dalam melaksanakan Putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

*Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa agar Gugatan Penggugat ini tidak nihil dikemudian hari, maka untuk mencegah kerugian Pengugat atas tindakan Tergugat-I dan Tergugat-II yang menghindar dari tanggung jawabnya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta-harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat-I dan Tergugat-II senilai kerugian Penggugat ;
- Bahwa untuk menjamin agar lahan pertanian milik Penggugat tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat-I dan Tergugat-II maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas objek perkara yang merupakan milik Penggugat ;
- Bahwa karena Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti autentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum Banding, Verzet, maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad) ;
- Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Kabanjahe berkenan memutus sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat-I dan Tergugat-II bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan secara hukum lahan pertanian yang diuraikan didalam Akta Jual Beli Nomor : 136/2012 tertanggal 14 Pebruari 2012 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting ;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting ;adalah sah secara hukum milik Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materil dan imaterial kepada

*Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*

### 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 sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian :

## Materiil :

- a. Tidak dapat menikmati hasil lahan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Batalnya pembelian atas tanah kepada calon pembeli Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- c. pengembalian panjar pembelian tanah kepada calon pembeli Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

## Imateriil :

Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

## Total :

Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;

5. Menyatakan tidak sah dan tidak bekuatan hukum segala surat-surat/perikatan/peralihan hak yang diterbitkan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II ataupun yang diterbitkan oleh orang lain yang memperoleh hak dari Tergugat-I dan Tergugat-II atas objek perkara tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari apabila Tergugat-I dan Tergugat-II lalai melaksanakan Putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kabanjahe terhadap harta-harta milik Tergugat-I dan Tergugat-II senilai kerugian Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk menyerahkan tanah aquo dalam keadaan kosong dan baik tanpa halangan apapun juga kepada Penggugat ;

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj

### 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)



9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih

dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi, ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat-I dan Tergugat-II atau Pihak Ketiga lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;

10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**SUBSIDAIR :**

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk Berlian, S.H., M.Hum, Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Kabanjahe;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 September 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

**TENTANG EKSEPSI .**

- Bahwa Perkara ini Bukan Perkara Perbuatan Melawan Hukum , karena Perkara ini masalah utang Piutang, Antara Penggugat dan Tergugat , karena Hubungan Penggugat dengan Tergugat adalah berimpal ( boleh kawin karena masih satu keluarga ) atau Ayah Penggugat adalah saudara Kandung dengan Ibu Kandung Tergugat I .
- Bahwa dasar berimpal antara Penggugat dengan Tergugat -I atau Ayah Penggugat bersaudara kandung dengan Ibu Kandung Tergugat -I Maka terjadilah utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat -I , Dengan cara Tergugat -I Meminjam uang kepada Penggugat , Karena Tergugat -I Mempunyai utang kepada orang lain , dan

*Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



Penggugat Menyanggupinya dan menyerahkan uang Kepada Tergugat – I Sebagai Pinjaman .

- Bahwa Beberapa bulan kemudian bertepatan Pesta Tahunan anak – anak Tergugat - I dan Tergugat -II Pulang kampung , Penggugat membicarakannya masalah utang tersebut, maka Penggugat meminta agar Anak –anak Tergugat – I dan Tergugat -II harus mengetahui Tentang Utang Tergugat –I , karena Penggugat dan Tergugat-Tergugat berkeluarga kita membuat surat agar tidak ada masalah karena Tergugat –I belum mampu membayarnya saat itu , dan dibuat suratnya dmintak Penggugat dinotaris Aswin Ginting , karena sipatnya hanya sekedar mengetahui anak Tergugat – Tergugat maka yang berangkat ke Notaris hanya Penggugat dengan anak-anak Tergugat –Tergugat.

#### GUGATAN PENGGUGAT KABUR ( OSCUUR LIBEL ).

Bahwa Gugatan Peggugat adalah Kabur (Obscuur Libel ) karena dalam Gugatan Peggugat yang digugat terletak Desa salit dan tanah Peggugat hanya ada satu yang terletak didesa Suka Kecamatan Tigapanah Kabupaten Karo yang luasnya lebih kurang 7.500 M2 ( Tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi ) yang batas –batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Aulih Ginting .
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Tempat Ginting (Mariana Br.Barus)
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Kenedi Purba .
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Kenedi Purba , Sesuai dengan Akta Keterangan Pemilikan tanah Atas nama : HARAPEN GINTING No.17 tertanggal 08 Maret 2017 dikeluarkan oleh Notaris Malem Jenda Singarimbun

#### PARA PIHAK TIDAK LENGKAP ( Plurium Litis Consurtium ).

Bahwa Peggugat tidak menjelaskan dari mana diperolehnya objek perkara dan tergugat –tergugat belum pernah menyerahkan kepada siapapun dan juga belum pernah menjual kepada siapapun , dan untuk



itu Penggugat harus menggugat siapa yang menyerahkan atau menjual Kepada Penggugat.

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat –Tergugat tanpa menguraikan darimana diperolehnya dan juga tidak jelas letaknya dan juga tidak menggugat siapa yang menyerahkan atau menjual kepada Penggugat maka sangat beralasan menurut Hukum tidak dapat dibenarkan dan sangat wajar dinyatakan gugatan Tidak Dapat Diterima

Bahwa Berdasarkan alasan –alasan tersebut diatas Gugatan Penggugat sangat tidak beralasan karena kabur baik Objeknya maupun pihaknya dan juga perkara ini adalah utang Piutang dan Bukan Perbuatan Melawan Hukum., sehingga patut untuk tidak dapat diterima

#### TENTANG POKOK PERKARA.

Bahwa Tergugat –Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali dalam hal yang diakui secara tegas

- Bahwa alasan yang disebutkan pada Bahagian EKSEPSI diatas merupakan satu kesatuan dengan Pokok Perkara ini , sehingga tidak perlu lagi diulangi .
- Bahwa Penggugat tidak mengetahui apa yang menjadi Objek perkara , karena Tanah atau perladangan Tergugat –Tergugat tidak ada di Desa salit yang ada di desa Suka Kecamatan Tigapanah Kabupaten Karo.
- Bahwa Tergugat –Tergugat tidak pernah mengalihkan /menjual Tanah atau ladang Tergugat –Tergugat kepada siapapun , maka sangat tidak beralasan Penggugat memperoleh dari jual beli , sesuai dengan Akta Jual beli Nomor ;136 /2012 Tertanggal 14 Februari 2012 , dan pengugat harus menjelaskan secara terperinci dari siapa dibeli tanah /perladangan tersebut , karena Penggugat tidak menjelaskan dari siapa dibeli maka akta Jual beli No.136/2012 Tertanggal 14 Februari 2012 merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau Tidak sah secara Hukum
- Bahwa selain Tergugat –Tergugat yang menjual Tanah /Ladang Tergugat –Tergugat maka siapapun tidak berhak menjual Tanah /Ladang Tergugat –Tergugat kecuali direkayasa .

*Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan telah terjadinya Jual beli tanpa sepengetahuan tergugat –Tergugat , Yang mana telah terjadi Jual beli Atas Nama Penggugat dengan Akta Jual Beli No : 136 / 2012 tertanggal 14 Pebruari 2012 , adalah batal Karena telah terjadi Penipuan sesuai dengan Pasal : 1328 Kitab Undang -Undang Hukum Perdata yang Menyatakan :Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.
- Bahwa Tergugat –Tergugat masih hidup maka tidak bisa satu orangpunYang dapat mengalihkan Harta Tergugat –Tergugat sesuai dengan Pasal 830Kitab Undang –Undang Hukum Perdata yang menyatakan ; Pewarisan hanya berlangsung karna kematian maka karena Pewaris masih hdup maka siapapun menjual tanah Tergugat -Tergugat selain tergugat –Tergugat Dinyatakan tidak sah
- Bahwa dengan adanya jual beli atas nama Penggugat Dengan Akta Jual Beli Nomor : 136/2012 ,tanpa Sepengetahuan Tergugat -Tergugat maka Tergugat –Tergugat telah merasa dirugikan dan telah melaporkannya ke Polres Tanah Karo , hal ini sesuai dengan pasal 847 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata yang menyatakan : tidak seorangpun diperbolehkan bertindak untuk orang yang masih hidup sebagai penggantinya .
- Bahwa selama ini Tergugat –Tergugat yang menguasai Fisik tanah /Perladangan Tergugat –Tergugat sampai sekarang dan tidak pernah orang lain yang menguasainya , karena hanya satu ladang Tergugat –Tergugat untuk memenuhi kebutuhan Tergugat-Tergugat beserta anak-anaknya dan ditanami kopi dan telah ditebangi oleh Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat –Tergugat .
- Bahwa sangat tidak beralasan yang dialaskan Penggugat , Bahwa Tanah Perladangan Tergugat-Tergugat telah dibeli Penggugat dan dikontrakkan Penggugat sangat tidak beralasan , karena setiap jual beli tanah/objek tersebut Telah berpindah kepada Pembeli dan juga Penggugat menyatakan Tergugat-Tergugat Setelah Menjual tanah perladangannya maka Tergugat –Tergugat Menyewa kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengugat tidak menjelaskan kepada siapa Pengugat membelinya dan harga Tanah Perladangan Tergugat –Tergugat yang dijelaskan sewa ladang secara lisan dan sewa ladang secara lisan kepada siapa Pengugat tidak menjelaskan , karena Tergugat-tergugat belum pernah menjual tanah Tergugat –Tergugat apa lagi menyewanya .
- Bahwa terlampau cepat Pengugat menunjukkan akta Jual Beli Nomor 136 /2012 atas nama Pengugat , karena akta tersebut direkayasa Pengugat , seharusnya ditunjukkan setelah meninggal Tergugat-Tergugat , karena apabila telah meninggal tergugat –tergugat maka berlaku yang direkayasa Pengugat Karena Tergugat-Tergugat masih hidup maka tidak berlaku yang direkayasa Pengugat , karena masih ada saksi Hidup.
- Bahwa Perkara ini adalah perkara utang -piutang dan bukan jual beli maka sangat beralasan Gugatan ini ditolak Untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima .
- Bahwa karena Gugatan ini ditolak seluruhnya atau tidak diterima maka dengan sendirinya akta jual beli atas nama Pengugat yaitu Akta jual beli Nomor ; 136/2012 Tertanggal 14 Pebruari 2012 adalah batal demi Hukum atau tidak sah menurut Hukum .
- Bahwa Baik Posita Maupun Petitum yang diajukan Pengugat tidak jelas menurut Hukum karena dalam Petitum tidak ada menjelaskan dari mana Pengugat membeli Tanah Perladangan Tergugat-Tergugat dan juga Pengugat tidak menjelaskan berapa harga perladangan Tergugat-Tergugat Yang dibeli Pengugat dan juga Pengugat tidak mengikut sertakan yang menjual tanah Tergugat-Tergugat sebagai Tergugat , Maka Gugatan seperti ini sangat patut untuk ditolak.
- Bahwa Bukti –Bukti Pengugat terhadap Tanah Objek Perkara tidak jelas atau tidak ada sama sekali , Maka Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu harus ditolak dan biaya –biaya yang Timbul dalam Perkara ini harus dibebankan kepada Pengugat .

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Para Tergugat, Pengugat telah mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 4 Desember 2017 Terhadap replik dari Pengugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan dupliknya secara tertulis pada tanggal 11 Desember 2017. Untuk menyingkat

*Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



putusan ini maka replik dari Penggugat dan duplik Para Tergugat selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan alat-alat bukti lagi ;

Menimbang bahwa untuk mengetahui letak dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan setempat pada tanggal 9 Januari 2018 yang mana hasil dari Pemeriksaan setempat selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan yang untuk menyingkat uraian putusan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 15 Maret 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu lagi dan memohon Putusan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana yang termuat dalam gugatan Penggugat;

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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Penggugat bukan perkara perbuatan melawan hukum tetapi merupakan perkara utang piutang;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya para Tergugat mendalilkan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat dengan Tergugat I masih memiliki hubungan keluarga dimana ayah Penggugat merupakan saudara kandung dari ibu Tergugat I dan Tergugat I pernah meminjam uang kepada Penggugat karena Tergugat I memiliki hutang dengan orang lain dan Penggugat bersedia memberikan pinjaman kepada Tergugat I ;

Beberapa bulan kemudian setelah pesta tahunan anak-anak Tergugat I dan II pulang ke kampung dan Penggugat membicarakan masalah hutang tersebut agar anak-anak Tergugat I dan II mengetahuinya dan untuk



menghindari segala sesuatu Penggugat meminta agar dibuatkan surat dihadapan Notaris Aswin Ginting dan menurut Para Tergugat oleh karena hanya utuk mengetahui hutang maka yang berangkat ke Notaris adalah Penggugat beserta anak-anaka Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis berpendapat bahwa penggugat telah jelas menguraikan dalam gugatannya, Penggugat memiliki sebidang tanah yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 136/2012 tertanggal 14 Februari 2012 dan selanjutnya tanah tersebut disewakan kepada Para Tergugat, selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2017 Penggugat telah menemukan calon pembeli atas tanah yang disewakan kepada para Tergugat tetapi Para Tergugat tidak bersedia meninggalkan tanah tersebut walaupun telah diminta oleh Penggugat dan Penggugat mendalilkan perbuatan Para Tergugat yang tetap menguasai tanah milik Penggugat tanpa seizin dari Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum namun mengenai kebenaran apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum akan dibuktikan nanti dalam pokok perkara karena memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga berdasarkan uraian pertmbangan diatas eksepsi para Tergugat tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat kabur.

Menimbang, bahwa para Tergugat mendalikan dalam eksepsinya, dalam gugatan Penggugat disebutkan tanah objek sengketa terletak di Desa Salit padahal tanah Tergugat hanya ada satu yakni terletak di Desa Suka Kecamatan Tiga panah Kabupaten Karo yang luasnya lebih kurang 7.500 M2 (Tujuh Ribu Lima Ratus Meter Persegi) yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Aulih Ginting;
- Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Tempat Ginting (Mariana Br.Barus);
- Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Kenedi Purba;
- .Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Kenedi Purba ,  
Sesuai dengan Akta Keterangan Pemilikan tanah Atas nama :  
HARAPEN GINTING No.17 tertanggal 08 Maret 2017 dikeluarkan  
oleh Notaris Malem Jenda Singarimbun

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat, Penggugat telah secara jelas dan rinci menguraikan tanah yang menjadi obyek sengketa yakni sebidang tanah pertanian yang terletak di



Desa Salit Kecamatan Tiga panah Kabupaten Karo dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting

namun mengenai kebenaran dari lokasi tanah yang menjadi objek sengketa apakah berada di Desa Salit atau Desa Suka, hal tersebut telah masuk ke dalam materi perkara dan akan dibuktikan dalam pokok perkara, maka berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat tidak lengkap para pihaknya.

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan :

- Bahwa Penggugat tidak mendalilkan dalam gugatannya darimana ia memperoleh obyek sengketa dan Para Tergugat belum pernah menyerahkan atau menjual tanah kepada siapapun dan seharusnya Penggugat harus turut pula menggugat orang yang menjual atau menyerahkan tanah kepada Penggugat maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan kurang pihak dan terhadap gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim bahwa siapa saja yang merasa kepentingan ataupun haknya terganggu dapat mengajukan gugatan terhadap orang yang telah mengganggu kepentingan ataupun haknya tersebut dan dalam hal ini Penggugat mendalilkan merasa kepentingan/haknya telah terganggu oleh Para Tergugat maka Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat namun mengenai kebenaran apakah Para Tergugat telah mengganggu kepentingan/hak dari Penggugat akan dibuktikan nanti dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pertimbangan menyangkut materi perkara;

## II. DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Salit, Kecamatan Tiga Panah, Kabupaten Karo, seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting Alm.

yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli no: 136/2012 tertanggal 14 Februari 2012 dan selanjutnya disewakan kepada para Tergugat dan setelah ada pihak yang akan membeli tanah itu para Tergugat tidak bersedia mengembalikan kepada Penggugat serta selanjutnya tanpa seizin dari Penggugat, Para Tergugat tetap menguasai tanah tersebut, sehingga Penggugat menganggap perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah melanggar hak Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum. Kemudian Penggugat menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut beserta tuntutan lain seperti tersebut dalam petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat telah membantah dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat. Para Tergugat menyatakan tanah yang disengketakan tersebut adalah tidak benar milik Penggugat. Para Tergugat mendalilkan tanah tersebut adalah milik Tergugat I dan Para Tergugat tidak pernah mengalihkan tanah milik Para Tergugat kepada siapapun.. Para Tergugat menuntut agar gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya ;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka pokok sengketa yang harus dibuktikan, adalah :

1. Bagaimanakah riwayat tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quodan siapakah yang berhak atas objek sengketa?
2. Apakah benar Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa sebelum dipertimbangkan menyangkut siapa sebenarnya yang paling berhak atas tanah terperkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai letak objek terperkara yang mana dalam eksepsinya Para Tergugat membantah bahwa letak tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah terletak di Desa Suka, Kecamatan Tiga Panah, Kabupaten Karo, bukan di Desa Salit, Kecamatan Tiga Panah, Kabupaten Karo, terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan memertimbangkan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 9 Januari 2018 ternyata para Tergugat membenarkan objek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat dan berdasarkan keterangan Kepala Desa, tanah yang menjadi objek sengketa termasuk ke dalam wilayah Desa Salit, bukan di Desa Suka sebagaimana dalil para Tergugat sehingga berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat tanah yang menjadi objek sengketa benar terletak di Desa Salit, Kecamatan Tiga Panah, Kabupaten Karo, sehingga tidak terjadi error in objek dan apa yang didalilkan oleh para Tergugat menyangkut lokasi objek perkara adalah tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan dan selanjutnya cukup beralasan untuk mempertimbangkan selanjutnya tentang siapa yang berhak atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu (Pasal 283 Rbg), dan selanjutnya Tergugat berkewajiban pula untuk membuktikan dalil bantahannya dengan mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan **bukti surat bertanda P-1** yang berisi fotokopi akta jual beli nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 antara Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting sebagai penjual kepada Nyonya Dra. Endalina Br. Karo sekali, **bukti surat bertanda P-2** berupa Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, **bukti surat bertanda P-3** berupa fotokopi Akta Hibah No: 60/2012 tanggal 19 Januari 2012, **bukti surat bertanda P-4** berupa fotokopi surat keterangan No: 470/298/SK/SLTII/2012



tertanggal 19 Januari 2012 yang dibuat oleh Kepala Desa Salit, **bukti surat bertanda P-5** berupa fotokopi surat pernyataan/pengakuan dari Arapen Ginting, **bukti surat bertanda P-6** berupa fotokopi Surat Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No.02 tertanggal 2 Juli 2015 dan **bukti surat bertanda P-7** berupa fotokopi Surat Peraturan Daerah Kabupaten Karo No. 03 tahun 2010 serta saksi-saksi yakni saksi Duplimer Tarigan dan saksi Dewinta Pratidina Sisca;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan **bukti surat bertanda T1,T2-1** berupa fotokopi Akta Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 17 tertanggal 8 Maret 2017, **bukti surat bertanda T1,T2-2** berupa surat keterangan Nomor 470/96/SK/2017 tertanggal 8 maret 2017 yang dibuat oleh Rahmadi Agung Ginting sebagai Kepala Desa Suka Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo, **bukti surat bertanda T1,T2-3** berupa Surat Pernyataan Pengakuan yang dibuat oleh Harapan Ginting tertanggal 08 Maret 2017, **bukti surat bertanda T1,T2-4** berupa Surat pernyataan penguasaan Fisik Bidang tanah atas nama Harapan Ginting tertanggal 08 Maret 2017, **bukti surat bertanda T1,T2-5** berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama wajib Pajak Harapan Ginting, **bukti surat bertanda T1,T2-6** berupa fotokopi Surat pernyataan atas nama Santri Br. Ginting tertanggal 23 Oktober 2017 dan **bukti surat bertanda T1,T2-7** berupa fotokopi Surat Pernyataan atas nama Hetti Susanti Br. Ginting tertanggal 23 Oktober 2017 serta saksi- saksi yang didengar keterangannya di persidangan yakni saksi Hiskiadiapo Sinuhaji,saksi Keliat Perangin-angin dan saksi Nurmala Br. Sitepu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, kemudian akandipertimbangkan pula bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat serta keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh para pihak di persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-Iberupa Akta Jual Beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Aswin Ginting antara Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting sebagai penjual kepada Dra. Endalina Br. Karo Sekali (Penggugat) sebagai pembeli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Salit Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut

*Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kb*



- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting;

Dimana jual beli tersebut terjadi pada tanggal 14 Februari 2012 sehingga terlihat bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting kepada Dra. Endalina Br. Karo Sekali (Penggugat), yang mana bukti surat bertanda P-I tersebut sejalan dengan keterangan saksi Dewinta Pratidina Sisca yang turut sebagai saksi dalam bukti surat bertanda P-I tersebut dan membenarkan tanda tangannya dalam bukti surat bertanda P-I tersebut dimana saksi Dewinta Pratidina Sisca menerangkan bahwa benar telah terjadi peralihan hak atas tanah (jual beli) antara Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting kepada Dra. Endalina Br. Karo Sekali dimana pada saat pembuatan akta jual beli tersebut para pihak hadir sendiri di kantor notaris dan para pihak dalam dalam Akta Jual Beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 secara langsung menandatangani dan isi Akta tersebut dijelaskan kepada para pihak dan tidak ada keberatan dari para pihak baik dari pihak Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting sebagai penjual maupun Dra. Endalina Br. Karo Sekali sebagai pembeli dan saksi Dewinta Pratidina Sisca juga menerangkan bahwa dasar dari akta jual beli tersebut adalah Akta Hibah Nomor 60/2012 tanggal 19 Januari 2012 (vide bukti P-2) dimana bila dicermati walau bukti surat bertanda P-2 tersebut dipersidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya namun saksi Duplimer Tarigan (saksi Penggugat) yang mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat membenarkan Akta Hibah Nomor 60/2012 tanggal 19 Januari 2012 yang dibuat dihadapan notaris Aswin Ginting,SH antara Arapen Ginting (Tergugat I) dengan anak-anaknya yakni Nona Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting atas tanah yang menjadi objek sengketa, yang mana pada saat itu Tergugat I mendatangi saksi Duplimer Tarigan di rumah yang saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Salit dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 untuk mengetahui selaku Kepala Desa Salit bahwa telah terjadi hibah antara Tergugat I kepada anak-anaknya yakni Nona Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting dan saksi Duplimer Tarigan juga membenarkan tanda tangan saksi dalam bukti surat bertanda P-4 dan P-5 sehingga walaupun bukti surat bertanda P-3,P-4 dan P-5 tidak dapat

*Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



ditunjukkan aslinya dipersidangan namun oleh karena bukti surat tersebut dibenarkan oleh saksi Duplimer Tarigan dan saksi Dewinta Pratidina Sisca maka bukti surat tersebut memiliki kekuatan hukum dan dapat diterima sebagai alat bukti untuk mendukung dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang keterangan saksi Keliat Perangin-angin (saksi Tergugat) yang menyatakan ia tidak pernah menandatangani surat sebagaimana termuat dalam bukti surat bertanda P-3 dan menerangkan bahwa tanda tangan dalam bukti surat bertanda P-3 adalah palsu namun oleh karena selama persidangan berlangsung hingga pada tahap kesimpulan saksi Keliat Perangin-angin maupun Para Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dari keterangan saksi keliat Perangin-angin tersebut, baik melalui bukti surat maupun keterangan saksi, maka Majelis hakim berpendapat keterangan saksi Keliat Perangin-angin tersebut berlawanan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T1,T2-6 dan T1,T2-7 berupa surat pernyataan dari Santri Ginting dan Hetti Susanti br. Ginting yang menerangkan bahwa mereka tidak pernah menjual tanah yang menjadi objek sengketa yang merupakan milik dari orangtua mereka yakni Harapan Ginting kepada Penggugat dan mereka menerangkan bahwa yang ditandatangani dihadapan notaris Aswin Ginting adalah berupa surat pengakuan hutang Tergugat I kepada Penggugat namun bukti surat bertanda T1,T2-6 dan T1,T2-7 tersebut hanya berupa surat pernyataan sepihak tanpa didukung alat bukti yang lain berupa saksi maka bukti surat bertanda T1,T2-6 dan T1,T2-7 tersebut berlawanan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat telah pula mengajukan bukti surat bertanda T1,T2-1,T1,T2-2,T1,T2-3 dan T1,T2-4 yang setelah dicermati bukti surat yang diajukan Para Tergugat tersebut menerangkan bahwa Tergugat I benar ada memiliki dan menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa namun oleh karena atas tanah obyek sengketa telah terjadi jual beli antara Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting sebagai penjual dan Dra. Endalina Br. Karo Sekali sebagai pembeli sebagaimana yang termuat didalam akta jual beli nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 (vide bukti P-1) dan selama persidangan berlangsung Para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa tidak sah maka bukti



surat bertanda T1,T2-1,T1,T2-2,T1,T2-3 dan T1,T2-4 tidak memiliki kekuatan hukum dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat juga telah mengajukan bukti surat bertanda T1,T2-5 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Harapan Ginting tertanggal 27 April 2017, terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat, bukti pembayaran pajak bukanlah merupakan alas hak, karena secara hukum pihak penyewa juga dapat membayar kewajiban pajak, oleh karenanya bukti surat tersebut tidak dapat dijadikan bukti untuk menyatakan objek sengketa adalah milik TergugatI, sehingga beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat tergugat telah pula mengajukan saksi-saksi yakni saksi Hiskiadiapo Sinuhaji dan saksi Nurmala Sitepu yang menerangkan di persidangan bahwa Tergugat I ada menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa tetapi para saksi tersebut tidak mengetahui asal usul dari tanah yang menjadi obyek sengketa hingga menjadi milik Tergugat I dan Para saksi tersebut juga tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan oleh Para Tergugat dengan Penggugat, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat keterangan saksi-saksi tersebut tidak dapat dijadikan bukti untuk menyatakan objek sengketa adalah milik Tergugat I, sehingga oleh karenanya beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, yakni benarPenggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Salit Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting dan Erwin Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli sebagaimana Akta jual beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Aswin Ginting, yang di dalamnya disebutkan Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting sebagai penjual dan Dra. Endalina Br. Karo Sekali sebagai pembeli (vide bukti surat bertanda P-I) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa yang kedua yakni apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa mengenai apakah Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, dipertimbangkan sebagaimana tersebut di bawah ini ;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Hoge Raad tahun 1919 seseorang dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum apabila :

- Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku ;
- Melanggar hak subyektif orang lain ;
- Melanggar kaidah tata susila ;
- Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan sebelumnya, tanah yang menjadi objek sengketa yang sekarang dikerjakan dan dikuasai oleh Para Tergugat merupakan tanah milik Penggugat yang diperolehnya berdasarkan Akta jual beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Aswin Ginting antara Nyonya Santri Br. Ginting dan Nona Hetti Susanti Br. Ginting sebagai penjual kepada Dra. Endalina Br. Karo Sekali sebagai pembeli (vide bukti surat bertanda P-I);

Menimbang, bahwa ketika tanah sengketa akan dijual oleh Penggugat dan telah ada pihak pembelinya, ternyata para Tergugat tidak bersedia menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dan selanjutnya tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik tanah, Para Tergugat tepap menguasai dan mengusahai tanah yang menjadi obyek sengketa dengan menanam kopi yang mana saat pemeriksaan setempat Para Tergugat membenarkan bahwa tanaman yang ada diatas tanah objek sengketa ditanam oleh para Tergugat, yang mana Penggugat telah berusaha memperingatkan Para Tergugat agar menghentikan tindakannya dan mengembalikan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat namun tidak dihiraukan;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan mengerjakan tanah yang menjadi objek sengketa serta

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



mengklaimnya sebagai milik Para Tergugat telah melanggar hak subjektif dari Penggugat. Di samping itu juga telah melanggar kewajiban hukum dari Para Tergugat. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya baru dapat dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II mengusahi serta mengklaim tanah perkara sebagai miliknya merupakan perbuatan melawan hukum (onrech matige daad) menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena Penggugat telah dapat membuktikannya dalam pertimbangan sebelumnya maka tuntutan Penggugat tersebut patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Desa Salit Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting dan Erwin Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting

sebagaimana Akta jual beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012 adalah sah secara hukum milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Akta jual beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, telah dapat dibuktikan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu tuntutan Penggugat mengenai hal ini cukup beralasan dan harus dikabulkan dengan perubahan redaksional;

*Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar ganti kerugian materil dan immaterial secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat sejumlah sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian :

## Materiil :

- a. tidak dapat menikmati hasil lahan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- b. batalnya pembelian atas tanah kepada calon pembeli Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
- c. pengembalian panjar pembelian tanah kepada calon pembeli Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

**Imateriil** : Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

**Total** : Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ; menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian tersebut secara nyata maka tuntutan tersebut adalah tuntutan yang tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan bahwa segala surat-surat /perikatan/peralihan hak yang terbit ataupun diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari Tergugat I dan Tergugat II atas tanah obyek sengketa tanpa seizin dari Penggugat dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan menurut hukum, Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah dapat dibuktikan tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Pengugat, maka segala surat-surat/perikatan/peralihan hak yang berkaitan dengan hak kebendaan atas tanah tersebut yang diatas namakan Para Tergugat beralasan hukum dinyatakan tidak sah, oleh karena itu tuntutan tersebut harus dikabulkan dengan perubahan redaksional ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), Majelis Hakim berpendapat hal tersebut beralasan dikabulkan karena gugatan tidak menyangkut pembayaran sejumlah uang, namun jumlah yang adil menurut Majelis Hakim adalah sejumlah Rp 50.000,(lima puluh ribu rupiah) per hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai untuk menjalankan putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya tuntutan ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan jumlah yang akan dibayarkan ;

*Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kabanjaha atas harta-harta milik Tergugat I dan Tergugat II senilai dengan kerugian Penggugat adalah sah dan berharga, menurut Majelis Hakim oleh karena selama pemeriksaan perkara aquo terhadap harta benda milik para Tergugat tidak pernah diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) maka tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan dan patut untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa halangan apapun kepada Penggugat, oleh karena telah dapat dibuktikan tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik dari Penggugat, maka cukup beralasan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah tersebut dihukum untuk menyerahkannya kepada Penggugat, sehingga tuntutan tersebut harus dikabulkan dengan perubahan redaksional ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar putusan ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum (*Uit Voerbar Bij Vooraad*), Majelis Hakim berpendapat oleh karena ketentuan dalam Pasal 191 Ayat 1 RBg. tidak terpenuhi, maka tuntutan Para Penggugat tersebut tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah pihak yang kalah maka patut dan beralasan untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan :

**MENGADILI:**

**I.DALAM EKSEPSI.**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

**II.DALAM POKOK PERKARA.**

*Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kb*



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Desa Salit Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting dan Erwin Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting;

adalah sah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 136/2012 tanggal 14 Februari 2012;

4. Menyatakan segala surat-surat/perikatan/peralihan hak yang diterbitkan oleh Tergugat I dan Tergugat II ataupun orang lain atas tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Salit Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting dan Erwin Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting;

adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per hari apabila Tergugat I dan Tergugat II menjalankan putusan ini setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Desa Salit Kecamatan Tiga Panah Kabupaten Karo seluas lebih kurang 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah Tempat Ginting ;

*Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : tanah Kenedi Purba ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Aulih Ginting dan Erwin Ginting ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Sekula Ginting;

dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani hak apapun kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 3.195.000,00 (tiga juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah) ;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe, pada hari Kamis tanggal 22 Maret 2018 oleh kami, Dr.Dahlan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , M. Arif Nahumbang Harahap,S.H.,M.H. dan Ita Rahmadi Rambe, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj tanggal 20 September 2017, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 29 Maret 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ismail, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

dto.

dto.

M. Arif Nahumbang Harahap,S.H.,M.H.

Dr.Dahlan, S.H., M.H.

dto..

Ita Rahmadi Rambe, S.H.

Panitera Pengganti,

dto.

Ismail

Perincian biaya :

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Kbj



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Materai .....	:	Rp 6000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp 5000,00;
3. Proses.....	:	Rp74.000,00;
4. Panggilan .....	:	Rp1.580.000,00;
5. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.500.000,00;
6. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	<u>Rp3.195.000,00;</u>

(tiga juta seratus sembilan puluh lima ribu rupiah)