



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RONIULI, bertempat tinggal di Jalan Mabar No.25, Kelurahan Sei Kera Hilir II, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Herbert Sinurat, S.H., MM dan N. Hasudungan Silaen, S.H. para Advokat pada kantor hukum "M. Herbert Sinurat, S.P., S.H., MM & Partners", yang berkantor di Jalan Kapten Muslim No.111 Helvetia, Kota Medan, email: hsinurat@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Maret 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada hari Senin tanggal 18 Maret 2024 dengan Nomor: W2U19.31/Pdt/SK/2024/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ**;

Lawan:

TJUI LAI, bertempat tinggal di Dusun II, Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai, Sumatera Utara, Agama: Buddha, Tempat/Tanggal Lahir: Kota Pari/13-03-1967, Pekerjaan: Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Natal Ngai Sinaga, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat / Pengacara pada "Law Office DWI NGAI SINAGA.S.H.,M.H., & Associates", yang berkantor di Jl. Sei Rokan Nomor: 90, Medan, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia, email: dwiassociates26@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada hari Senin tanggal 22 April 2024 dengan Nomor: W2U19.54/Pdt/SK/2024/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT KONVENSİ / PENGGUGAT REKONVENSİ**;

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 25 Maret 2024 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat (Roniuli), dan Tergugat (Tjui Lai) adalah saudara kandung, serta Ai Lin adalah saudara ipar, dimana pada tanggal 4 Januari 2006, Penggugat bersama dengan Ai Lin dan Tergugat telah mengganti rugi sebidang tanah darat sungguhan/garapan seluas 14.897,89 M2 (empat belas ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh koma delapan puluh sembilan meter persegi) dari 1. T. Asfin; 2. H.T. Fauzul Mahdie; 3. H.T. Rusydi, SH; 5. Wan H. Yusuf Iziddin Baros; 5. Tengku Dina Murad, dengan harga Rp.65.178.268,- (enam puluh lima juta seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
2. Bahwa tanah darat sungguhan/garapan seluas 14.897,89 M2 yang di ganti rugi oleh Penggugat bersama dengan Ai Lin dan Tergugat, terletak di Dusun II (dua) Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara dengan Register Nomor: 592.23/043 tanggal 09-01-2006 yang diketahui oleh Kepala Desa Kota Pari dan Camat Pantai Cermin, dengan batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan : Tanah Lim Kai Kuai & Lie Lie;
 - Sebelah Selatan dengan : Tanah Po Eng & Poh Huat;
 - Sebelah Timur dengan : Jalan & Tanah Tjin Bun;
 - Sebelah Barat dengan : Jalan & Tanah A Po;
3. Bahwa adapun rincian pembagian atas tanah darat sungguhan/garapan seluas 14.897,89 M2 yang diuraikan diatas, adalah:

Halaman 2 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 4.877,5 M2;
 - Ai Lin memiliki hak atas tanah seluas 4.877,5 M2;
 - Tergugat memiliki hak atas tanah seluas 4.877 M2;
4. Bahwa kemudian tanah darat sungguhan/garapan seluas 14.897,89 M2 ditingkatkan status hak kepemilikan menjadi SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 06-11-2009 atas nama pemegang hak Roniuli/Ai Lin/Tjun Lai dengan luas tanah setelah diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai adalah 14.632 M2 (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi);
5. Bahwa terhadap tanah yang sekarang ini telah menjadi SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari yang tinggal/menempati dan mengusahai pemanfaatan atas tanah tersebut dari tahun 2006 hingga saat ini adalah Tjun Lai (Tergugat), yakni dengan cara berternak ayam, mendirikan beberapa bangunan, dan sebagainya;
6. Bahwa selanjutnya, Ai Lin yang memiliki hak atas tanah seluas 4.877,5 M2 menyerahkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada Tjun Lai (tergugat), sehingga luas tanah yang saat ini dimiliki oleh Tjun Lai (Tergugat) adalah seluas 9.755 M2;
7. Bahwa karena luas tanah atas nama Tjun Lai (Tergugat) adalah menjadi seluas 9.755 M2, maka terhadap SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari dilakukan perubahan nama pemegang hak dari 3 orang/nama menjadi 2 orang/nama, yakni menjadi atas nama Roniuli (Penggugat) dan Tjun Lai (Tergugat), dengan perincian: Roniuli (Penggugat) adalah seluas 4.877 M2 dan Tjun Lai seluas 9.755 M2;
8. Bahwa adapun sebab perubahan nama pemegang hak SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari menjadi atas nama Roniuli (Penggugat) dan Tjun Lai (Tergugat) adalah Pembagian Hak Bersama berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 6/2013 tanggal 23-09-2013 yang diperbuat oleh Medis Tarigan, SH, M.Kn PPAT Kabupaten Serdang Bedagai;
9. Bahwa pada tahun 2021, Penggugat sendiri minta bantuan orang tua dan aparat Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin, telah mendatangi

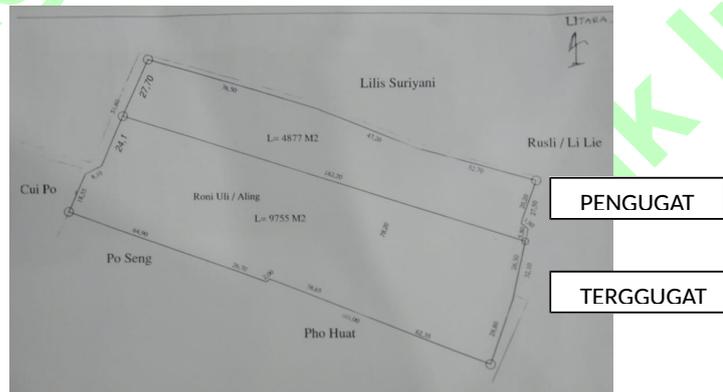
Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



dan meminta kepada Tergugat agar tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari dilakukan pembagian sesuai dengan hak masing-masing, namun Tjui Lai tidak bersedia;

10. Bahwa kemudian Penggugat mencoba menawarkan skema pembagian hak atas tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari kepada Tergugat sesuai dengan hak masing-masing, sebagai berikut:

Skema Pembagian I



Skema Pembagian II



(Namun kedua-dua skema pembagian ditolak oleh Tergugat)

11. Bahwa tujuan Penggugat meminta kepada Tergugat agar dilakukan pembagian tanah atas SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari



sebagaimana diuraikan diatas adalah untuk mengusahai atau mengelola sendiri;

12. Bahwa tindakan Tergugat (Tjui Lai) yang tidak bersedia melakukan pembagian tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari sesuai dengan hak masing-masing adalah sangat merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat untuk mengelolah/mengusahai, menikmati ataupun mendapat keuntungan dari tanah yang menjadi milik Penggugat;

13. Bahwa tentu saja tindakan Tergugat kepada Penggugat ini adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

14. Bahwa bila tanah yang menjadi hak Penggugat tersebut dikuasai, diusahai, dan/atau disewakan kepada pihak lain, maka akan ada keuntungan yang diharapkan sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pertahun;

15. Bahwa hingga saat ini, Tergugat (Tjui Lai) masih mengusahai seluruh bidang tanah yang masuk dalam luas SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari dengan cara berternak ayam yang tentu saja sangat merugikan hak penguasaan tanah yang menjadi milik Penggugat, sehingga beralasan hukum apabila Pengadilan Negeri Sei Rampah memerintahkan Tergugat agar dihukum untuk menghentikan seluruh aktivitas yang dilakukan diatas tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari sampai ada kejelasan tentang pembagian sesuai dengan hak masing-masing;

16. Bahwa diatas tanah yang menjadi hak Penggugat ada penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga sangat beralasan hukum agar Tergugat dihukum untuk segera keluar meninggalkan atau mengosongkan seluruh bangunan atau fasilitas milik Tergugat yang ada diatas tanah milik Penggugat tanpa syarat apapun agar dapat dikuasai dan diusahai Penggugat;

17. Bahwa Penggugat sangat kuatir, Tergugat akan mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan

Halaman 5 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Kota Pari kepada pihak lain, untuk itu sangat beralasan agar diletakkan sita jaminan atas tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari;

18. Bahwa Penggugat juga kuatir, Tergugat tidak akan menjalankan putusan ini secara sukarela, terutama memberikan ganti rugi atas keuntungan yang diharapkan dari pengelolaan atas tanah milik Penggugat seluas 4.877 M2 sebagaimana termasuk dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari. Untuk itu, beralasan hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari secara tunai dan sekaligus sampai Tergugat secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

19. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alasan-alasan yang kuat, maka beralasan hukum agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meski ada perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan uraian hukum diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah untuk memanggil pihak-pihak yang berperkara, selanjutnya menjatuhkan putusan hukum yang amarnya sebagai berikut:

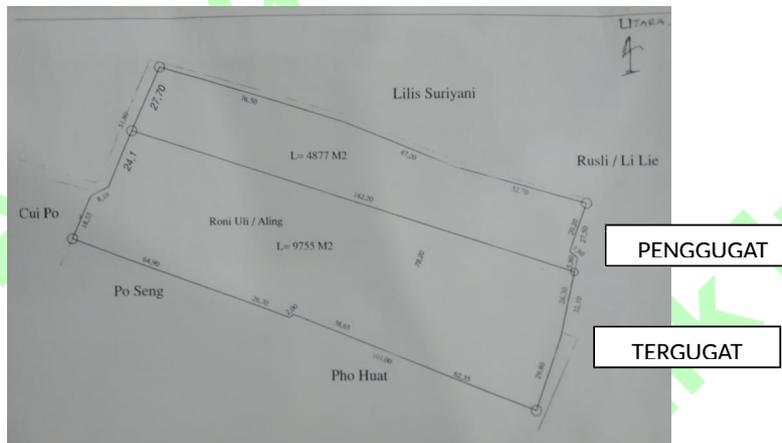
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau melakukan pembagian atas tanah milik Penggugat seluas 4.877 M2 sebagaimana termasuk dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hak kepemilikan tanah atas nama Roniuli (Penggugat) adalah seluas 4.877 M2 dan atas nama Tjun Lai adalah seluas 9.755 M2;
4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum yang mengikat Sita Jaminan yang sudah diletakkan dalam perkara ini;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meski ada perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
6. Menghukum Penggugat dan Tergugat agar menerima dan patuh untuk menjalankan/melaksanakan skema pembagian hak atas tanah SHM No.

Halaman 6 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

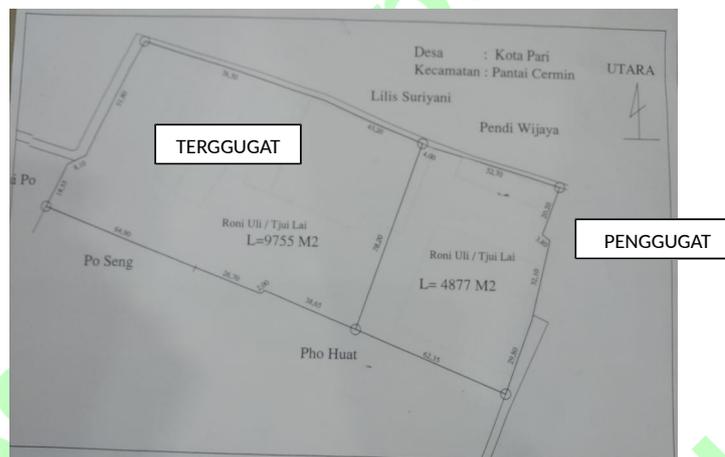


255 Desa/Kelurahan Kota Pari kepada Tergugat sesuai dengan hak masing-masing, yakni:

Skema Pembagian I



Atau Skema Pembagian II



7. Menghukum Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan terutama atas aktivitas berternak ayam yang dilakukan diatas tanah hak milik Penggugat dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus atas ada keuntungan yang diharapkan Penggugat sebesar

Halaman 7 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pertahun sejak tergugat memanfaatkan lahan itu diguga dari tahun 2007 sampai saat ini dengan total keseluruhan Rp. 595.000.000 (lima ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) dari tanah menjadi hak Penggugat dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari;

9. Menghukum Tergugat untuk segera keluar meninggalkan atau mengosongkan seluruh bangunan atau fasilitas milik Tergugat yang ada diatas tanah milik Penggugat tanpa syarat apapun agar dapat dikuasai dan diusahai Penggugat;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari secara tunai dan sekaligus sampai Tergugat secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

11. Meghukum Tergugat untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi menghadap Kuasanya tersebut di persidangan;

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 dengan menunjuk Betari Karlina, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sei Rampah sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim menanyakan kesediaan Tergugat Konvensi untuk bersidang secara elektronik (*e – litigasi*);

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim Tergugat Konvensi

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik (*e-litigasi*);

Menimbang, bahwa pada saat agenda pembacaan gugatan, Kuasa Penggugat Konvensi menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi telah memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

a. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

TENTANG PENGGUGAT TIDAK MENARIK BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERDANG BEDAGAI SEBAGAI PIHAK

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum atas kepemilikan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 255, Desa/ Kelurahan Kota Pari tertanggal 06 November 2009 atasnama Roniuli dan Tjui Lai;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut adalah Produk hukum dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai;
3. Bahwa demi kepentingan hukum atas status Objek Perkara a quo, seharusnya Penggugat mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai sebagai Pihak dalam perkara ini, apalagi pada poin 17 dalam gugatannya Penggugat menyatakan sangat kuatir, Tergugat akan mengalihkan, menggadaikan tanah tersebut, yang mana pengalihan hak atas tanah tentunya membutuhkan peran dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
4. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagai pihak dalam perkara maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak sehingga sangat beralasan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan

Halaman 9 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

TENTANG PENGGUGAT TIDAK MENARIK AILIN SEBAGAI PIHAK

1. Bahwa pada gugatannya Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa objek perkara a quo dulunya dibeli oleh Penggugat dan Tergugat beserta dengan Ailin, yang mana luas tanah tersebut adalah 14.897.89 M2, dengan uraian:

- Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 4.877.5 M2
- Tergugat memiliki hak atas tanah seluas 4.877.5 M2
- Ailin memiliki hak atas tanah 4.877.5 M2

1. Bahwa dalam gugatannya tidak ternyata Penggugat menarik Ailin selaku Pihak dalam Perkara a quo, yang mana demi terang benderangnya perkara a quo, Keterangan Ailin selaku salah satu pemilik terdahulu atas objek perkara a quo sangat dibutuhkan;

2. Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Ailin selaku pemilik hak atas tanah terdahulu, yang nyata-nyata keterangan Ailin dalam perkara ini sangat berpengaruh atau setidaknya dapat menerangkan tentang asal usul objek perkara dan juga karena Ailin telah menjual bagiannya kepada Tergugat, maka patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN DASAR TERGUGAT MENGUSAI DAN MENGUSAHAI OBJEK PERKARA A QUO

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menyatakan menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui kebenarannya

Halaman 10 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



oleh Tergugat dan hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara;

2. Bahwa Tergugat menyatakan dalil-dalil gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur, oleh karena perkara aquo Para Penggugat tidak jelas menguraikan dengan jelas dan bagaimana Tergugat dapat mengusahai dan/atau menggunakan objek perkara tersebut dan Penggugat juga tidak menjelaskan bagaimana Peralihan hak tanah milik Ailin kepada Tergugat;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat menyatakan dalil-dalil gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), sehingga beralasan Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa gugatan aquo menyatakan eksepsi Tergugat dapat diterima;

TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN ALASAN TERGUGAT TIDAK MEMBERIKAN HAK PENGGUGAT PADA OBJEK PERKARA A QUO

1. Bahwa dalam gugatannya pada poin 9 halaman 3, Penggugat menerangkan "*bahwa pada tahun 2021, Penggugat sendiri meminta bantuan orangtua dan aparat Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin, telah mendatangi dan meminta kepada Tergugat agar tanah SHM No. 255, Desa/ Kelurahan Kota Pari dilakukan pembagian sesuai dengan hak masing-masing, namun Tjui Lai tidak bersedia;*

2. Bahwa terkait hal tersebut diatas, Penggugat tidak menjelaskan alasan kenapa Tergugat tidak memberikan Hak Penggugat atas Objek Perkara A quo, yang mana pada faktanya Tergugat bukan tidak mau untuk memberikan hak Penggugat tersebut, Tergugat juga mengakui bahwa atas Objek Perkara A quo ada Hak Penggugat seluas 4.877.5 M2;

3. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak mau memberikan Hak Penggugat adalah dalil yang tidak jelas dan mengada-ada, terlebih Penggugat tidak menjelaskan alasan Tergugat tidak memberikan Hak Penggugat atas objek perkara aquo tersebut;

Halaman 11 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



4. Bahwa oleh karena itu, karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/ kabur, maka patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menyatakan dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang kebenarannya diakui oleh Tergugat dan segala hal yang diuraikan dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan pokok perkara;

2. Bahwa benar pada tanggal 4 Januari 2006, Penggugat, Tergugat dan Saudara Iparnya atashnama Ailin membeli objek perkara aquo dengan cara memberikan ganti rugi kepada T Asfin, HT Fauzul Mahdie, HT Rusydi, SH, Wan H Yusuf Iziddin Baros dan Tengku Dina Murad sebesar Rp. 65.178.268,- (enam puluh lima juta seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah), dengan pembagian sebagai berikut:

- Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 4.877.5 M2
- Tergugat memiliki hak atas tanah seluas 4.877.5 M2
- Ailin memiliki hak atastanah 4.877.5 M2

3. Bahwa benar pada tanggal 6 November 2009 objek perkara a quo ditingkatkan status hak kepemilikan menjadi SHM No. 255, Desa/ Kelurahan Kota Pari dengan Pemegang hak Roniuli/ Ailin/ Tjui Lai, kemudian Ailin menyerahkan hak kepemilikannya kepada Tergugat sehingga hak Tergugat atas tanah menjadi 9.755 M2;

4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan penyerahan Hak atas tanah Ailin Kepada Tergugat, yang penyerahan hak tanah Ailin Kepada Tergugat tidak diberikan secara

Halaman 12 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



cuma-cuma, melainkan Tergugat membeli tanah bagian milik Ailin sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa setelah Tergugat membeli tanah bagian Ailin, kemudian Pemegang Hak dalam Sertifikat Hak Milik No. 255 dilakukan perubahan menjadi hanya atas nama Roniuli dan juga Tjui Lai, dengan perincian Roniuli seluas 4.877 M2 dan Tjui Lai seluas 9.755 M2;

6. Bahwa kemudian pada poin 9 hingga poin 12 Penggugat pada pokoknya menyatakan Penggugat telah meminta untuk dilakukan pembagian sesuai dengan hak masing-masing akan tetapi Tergugat tidak mau memberikan hak dari Penggugat;

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengadaada dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, yang mana Tergugat tidak pernah tidak mau memberikan hak daripada Penggugat seluas 4.877,5 M2, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbantahkan;

7. Bahwa sebagaimana telah disebutkan oleh Tergugat diatas, Tergugat bukan tidak mengakui ada bagian/ hak Penggugat pada Objek perkara a quo, akan tetapi terkait dengan pembagian yang menjadi bagian Penggugat perlu dimusyawarahkan oleh karena pada objek perkara telah berdiri beberapa bangunan dan juga Tergugat telah membuat tembok yang mengelilingi objek perkara, yang mana pendirian bangunan tersebut dulunya adalah atas seizin dari Penggugat sendiri;

8. Bahwa terkait dengan poin 13 yang disebutkan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat akan mendapat keuntungan sebesar 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pertahun adalah dalil yang mengada-ada dan tidak jelas, yang mana dalil Penggugat tersebut tidak jelas darimana sumbernya dan perhitungannya. Selama Tergugat menguasai objek perkara aquo,

Halaman 13 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Tergugat telah mengeluarkan biaya untuk membangun dan menjaga objek perkara dan juga selama orang tua Penggugat dan Tergugat masih hidup, Tergugatlah yang menjaga hingga akhir hayatnya;

9. Bahwa Tergugat juga menjadi bingung, oleh karena selama orangtua Penggugat dan Tergugat masih hidup, Penggugat tidak pernah menuntut bagiannya, sehingga sangat menyayat hati bagi Tergugat ketika orangtua Penggugat dan Tergugat sudah tidak ada kemudian Penggugat menjadikan objek perkara menjadi masalah, terlebih sebelum Penggugat mengajukan gugatannya, Penggugat juga pernah melaporkan Tergugat pada Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang mana penyelidikan atas Laporan Polisi tersebut telah dihentikan karena pada faktanya Tergugat tidak ada mengambil yang menjadi hak Penggugat;

10. Bahwa seyogianya sebagai saudara dan juga sebagai seorang kakak, Penggugat sejatinya harus berpikir jernih untuk tidak melaporkan Tergugat pada Kepolisian dan juga atas Gugatan dalam perkara a quo, yang mana sebagaimana yang telah disebutkan oleh Tergugat pada bagian sebelumnya yaitu Tergugat bukan tidak mau untuk memberikan dan bukan tidak mengakui hak daripada Penggugat atas objek perkara, dan hal tersebut telah membuktikan bahwa Tergugat tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

11. Bahwa pada gugatannya, Penggugat juga membuat skema pembagian atas tanah yaitu skema pembagian I dan skema pembagian II, permintaan Penggugat tersebut bukan tidak bisa untuk dipenuhi oleh Tergugat akan tetapi pada gugatannya Penggugat nampaknya tidak memperhatikan kerugian-kerugian yang telah dialami oleh Tergugat sendiri, yang mana diatas tanah sudah ada bangunan dan sudah dibangun tembok keliling agar

Halaman 14 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



orang lain yang tidak berhak tidak bisa mengambil alih tanah tersebut;

12. Bahwa Penggugat pada faktanya hanya memikirkan egonya sendiri tanpa mempertimbangkan hal-hal yang telah dikorbankan oleh Tergugat atas tanah tersebut dan juga atas bagian milik Penggugat, sehingga sangat tidak tepat apabila Penggugat langsung membuat skema pembagian atas objek perkara a quo;

13. Bahwa pada Poin 15 dalam gugatannya, Penggugat menyatakan dan memintakan agar Tergugat dihukum untuk menghentikan seluruh aktivitas yang dilakukan diatas tanah/ objek perkara aquo. Bahwa permintaan Penggugat tersebut sungguh sangat menyakitkan, oleh karena diatas tanah tersebutlah Penggugat dan Tergugat lahir dan dibesarkan dan orangtua Penggugat dan Tergugat juga meninggal didalam rumah yang berada diatas tanah tersebut;

DALAM REKONVENSIS

- Bahwa menurut relevansinya semua uraian pada bagian Konvensi diatas, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara konvensi tersebut diatas, secara Mutatis-Mutandis mohon dianggap juga ditujukan dan dianggap telah tertuang pada uraian Dalam Rekonvensi ini;
- Bahwa oleh karena dalam perkara ini Tergugat mengajukan Rekonvensi, maka Tergugat pada bagian ini menjadi Penggugat dalam Rekonvensi/ Penggugat Dr/ Tergugat Dk dan Penggugat menjadi Tergugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dr/ Penggugat Dk;
- Bahwa adapun alasan-alasan Penggugat dr/ Tergugat Dk mengajukan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:
 1. Bahwa pada tanggal 4 Januari 2006, Penggugat Dr/ Tergugat Dk bersama dengan Tergugat Dr/ Penggugat Dk serta saudara iparnya yang bernama Ailin membeli sebidang tanah dengan cara memberikan ganti kerugian tanah seluas 14. 897.89 M2 dari T. Asfin;

Halaman 15 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.T Fauzul Mahdie; HT. Rusydi,SH; Wan H Yusuf Iziddin Baros dan Tengku Dina Murad seharga Rp. 65.178.268,-

2. Bahwa tanah tersebut terletak di Dusun II (dua) Desa Kota Pari, Kecamatan pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara dengan batas-batas sebagai berikut:

- ◆ Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Lim Kai Kuai & Lie-Lie
- ◆ Sebelah Selatan Berbatasan Dengan: Tanah Po Eng & Poh Huat;
- ◆ Sebelah Timur berbatasan dengan: Jalan & Tanah Tjin Bun;
- ◆ Sebelah Barat Berbatasan dengan: Jalan dan tanah A Po

3. Bahwa dulunya pembagian tanah antara Penggugat Dr/ Tergugat Dk, Tergugat Dr/ Penggugat dk dengan Ailin adalah sebagai berikut:

- Tjui Lai memiliki hak atas tanah seluas 4.877.5 M2
- Roniuli memiliki hak atas tanah seluas 4.877.5 M2
- Ailin memiliki hak atastanah 4.877.5 M2;

Bahwa kemudian pada tanggal 6 November 2009 Status Tanah/ Objek Perkara telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor. 255, dengan pemegang hak atasnama: Roniuli/ Ailin/ Tjui Lai;

4. Bahwa kemudian terhadap tanah Milik Ailin telah dijual kepada Tjui Lai/ Penggugat dr/ Tergugat Dk seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga total hak kepemilikan Penggugat dr/ Tergugat Dk atas tanah menjadi 9.755 M2, dan pemegang hak pada Sertifikat Hak Milik No. 255 juga telah berubah menjadi atasnama Tjui Lai dan Roniuli;

5. Bahwa perlu Penggugat dr/ Tergugat Dk jelaskan, yang mana jauh sebelum tanah tersebut dibeli pada tahun 2006, antara Penggugat dr/ Tergugat Dk dan Tergugat dr/ Penggugat Dk beserta orang tuanya telah tinggal diatas bangunan rumah yang berada diatas tanah tersebut, bisa

Halaman 16 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



dikatakan Penggugat Dr dan Tergugat dk dibesarkan diatas tanah tersebut;

6. Bahwa sejak tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dr, Tergugat dk dan Ailin hingga tanah milik Ailin dibeli oleh Penggugat dr serta hingga gugatan A quo didaftarkan oleh Tergugat Dr, Tergugat dr tidak pernah sekalipun memperhatikan dan menjaga tanah milik mereka sendiri, tanah tersebut hingga saat ini dikuasai oleh Penggugat dr dengan cara mendirikan Tembok yang mengelilingi tanah dan diatas tanah juga terdapat bangunan-bangunan;

7. Bahwa apabila Penggugat dr/ Tergugat Dk tidak menjaga tanah tersebut, kemungkinan tanah milik Tergugat dr/ Penggugat dk telah diambil alih oleh orang lain yang tidak berhak;

8. Bahwa oleh karena Tergugat dr/ Penggugat dk tidak pernah memperhatikan dan menjaga hak yang menjadi bagiannya, Penggugat dr/ Tergugat dk telah mengalami sejumlah kerugian yang cukup besar sejak tahun 2006 hingga 2024, kurang lebih selama 18 tahun, Penggugat dr/ Tergugat dk telah menjaga bagian Tergugat dr/ Penggugat dk sehingga kalau dihitung dalam setahun saja Penggugat dr harus di beri biaya sewa penjaga sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), dan kalau dikali 18 mencapai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

9. Bahwa kemudian diatas tanah Tergugat dr/ Penggugat dk juga telah didirikan bangunan berupa Tembok yang mengelilingi objek perkara, yang kalau untuk tanah bagian Tergugat dr/ Penggugat dk saja seluas 4.877 M2 mencapai biaya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);

10. Bahwa kerugian-kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dr/ Tergugat dk adalah biaya sewa sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan biaya membangun sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus ribu rupiah) dengan total sebesar Rp. 2.860.000.000,- (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);

Halaman 17 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, patut dan beralasan hukum Penggugat Dr/ Tergugat dk memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara untuk menghukum Tergugat dr/ Penggugat dk untuk mengganti seluruh kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dr/ Tergugat dk;

Berdasarkan uraian-uraian hukum diatas, Penggugat dr/ Tergugat dk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara aquo, untuk menjatukan Putusan Hukum yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ((*niet onvantkelijke verklaard*))

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekovensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian yang telah dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi dengan perhitungan sebagai berikut:

- Biaya sewa sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan biaya membangun sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus ribu rupiah) dengan total sebesar Rp. 2.860.000.000,- (dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat dr / Para Penggugat dk untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain dalam peradilan yang baik,

Halaman 18 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan replik dan Tergugat Konvensi telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-I sampai dengan P-IV berupa:

1. Fotokopi Bukti Surat penyerahan hak atas tanah dengan ganti rugi, Register Nomor: 592.23/043 tanggal 09-01-2006, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
- 2.....Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 255, Desa Kota Parih Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang Bedagai Provinsi Sumatera Utara, telah diberi meterai secukupnya (nazegele), selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Bukti Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas PBB dari Tahun 2008, 2009, dan Tahun 2018, telah diberi meterai secukupnya (nazegele), selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Bukti Surat Tanda Setoran (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas Tahun 2024, telah diberi meterai secukupnya (nazegele), selanjutnya diberi tanda bukti **P-4**;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai P-4 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, sehingga alat bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

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

1. **Saksi AI LIN**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi tahu permasalahan tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut terletak di Dusun II Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi permasalahan tersebut adalah tentang pembagian tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena dahulu Saksi mempunyai hak kepemilikan atas tanah tersebut sebelum tanah bagian Saksi tersebut Saksi serahkan kepada Tergugat dengan cara Saksi jual;
- Bahwa Penggugat Roniuli (Anak Pertama dari 3 (tiga) bersaudara), Tergugat Tjui Lai (Anak Kedua dari 3 (tiga) bersaudara) dan Saksi yang merupakan Ipar dari Penggugat dan Tergugat (Istri dari Chin si, yakni Anak Ketiga dari 3 (tiga) bersaudara), pada tanggal 4 Januari 2006, Penggugat, Tergugat dan Saksi telah membeli sibandang tanah seluas 14.897,89 M2 (empat belas ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh koma delapan puluh sembilan meter persegi) dari T. Asfin, H.T. Fauzul Mahdie, H.T. Rusydi, S.H., Wan H. Yusuf Iziddin Baros, Tengku Dina Murad, dengan harga Rp. 65.178.268,- (enam puluh lima juta seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
- Bahwa saat ini yang tinggal/menempati di tanah tersebut adalah Tergugat Tjui Lai;
- Bahwa tanah tersebut pada saat setelah Saksi, Penggugat dan Tergugat membeli tanah tersebut, tanah tersebut telah mempunyai status hak kepemilikan menjadi SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 06-11-2009 atas nama pemegang hak Roniuli/Ai Lin/Tjui Lai dengan luas tanah setelah di ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai adalah 14.632 M2 (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut dan sepengetahuan Saksi tidak pernah adanya pembagian batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, status hak kepemilikan tanah tersebut

Halaman 20 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



saat ini telah menjadi atas nama Penggugat Roniuli dan Tergugat Tjui Lai, dikarenakan Saksi telah menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat Tjui Lai;

- Bahwa Saksi menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat seharga Rp350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat mengetahui Saksi telah menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat tinggal di tanah tersebut sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang tinggal di tanah tersebut adalah Tergugat bersama dengan Istri dan Anak-anaknya, akan tetapi dahulu mertua Saksi yakni ibu kandung dari Penggugat, Tergugat dan suami Saksi tinggal bersama dengan Tergugat di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi berdomisili di Medan, dan Penggugat juga berdomisili di Medan;
- Bahwa mertua Saksi telah meninggal;
- Bahwa pada saat sebelum tanah tersebut Saksi, Penggugat dan Tergugat beli, hanya ada rumah sewa saja;
- Bahwa setelah tanah tersebut ada rumah dan beberapa bangunan lainnya serta tembok yang dibangun;
- Bahwa bangunan yang di bangun diatas tanah tersebut adalah Kandang Ayam, Kandang Sapi, gudang dan tempat pengelolaan makan ayam yang kami ketahui bangunan tersebut dibangun untuk dijadikan bisnis Tergugat;
- Bahwa rumah dan beberapa bangunan seperti Kandang Ayam, Kandang Sapi, gudang dan tempat pengelolaan makan ayam yang membangun adalah Tergugat, sedangkan untuk tembok yang mengelilingi tanah tersebut yang membangun adalah Saksi, Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sejak 3 (tiga) tahun terakhir Penggugat sudah meminta kepada Tergugat untuk melakukan pembagian sesuai

Halaman 21 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



dengan hak masing-masing;

- Bahwa Saksi mengetahuinya dari keluarga pada saat mereka mengadakan rapat keluarga terkait pembagian tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat tidak meminta ijin kepada Saksi dan Penggugat pada saat membangun rumah dan beberapa bangunan yang dijadikan untuk bisnis Tergugat seperti Kandang Ayam, Kandang Sapi, gudang dan tempat pengelolaan makan ayam tersebut, akan tetapi pada saat itu kami tidak merasa keberatan akan hal tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah diberikan hasil hasil dari bisnis yang dikelola oleh Tergugat diatas tanah tersebut dan Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat pernah memberikan kepada Penggugat hasil dari bisnis yang dikelola oleh Tergugat diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat pada tahun 2013;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat berkenan menjualkan tanah bagian Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi harga yang ditawarkan Tergugat kepada Penggugat yang belum cocok kepada Penggugat;
- Bahwa harga yang ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar harga yg Saksi jual tanah bagian Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat alas hak atas tanah objek perkara tersebut sebelum Saksi menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa pada saat Tanah tersebut dibeli oleh Saksi, Penggugat dan Tergugat kami bayarkan dengan cara tunai dari uang kami masing-masing;
- Bahwa pada tahun 2006 sebelum Saksi, Penggugat dan Tergugat membeli tanah tersebut, hanya ada 1 (satu) rumah yang berdiri diatas tanah tersebut dan rumah tersebut merupakan sewa yang juga kami sewa dari pemilik rumah dan tanah sebelumnya;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama Roniuli, Tjui Lai dan Ai Lin (Saksi) menjadi pemegang hak dari atas nama Roniuli dan Tjui Lai;

Halaman 22 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat dikarenakan Tergugat yang tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat pernah dilaporkan oleh Penggugat ke Kantor Polisi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hasil dari laporan polisi tersebut;

2. Saksi RUKIAH NAPITUPULU, dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu permasalahan tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut terletak di Dusun II Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi permasalahan tersebut adalah tentang pembagian tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahuinya dikarenakan Penggugat pernah meminta tolong kepada Saksi untuk membantu menyelesaikan permasalahan tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat Roniuli (Anak Pertama dari 3 (tiga) bersaudara), Tergugat Tjui Lai (Anak Kedua dari 3 (tiga) bersaudara) dan Saksi Ai Lin yang merupakan Ipar dari Penggugat dan Tergugat (Istri dari Chin si, yakni Anak Ketiga dari 3 (tiga) bersaudara), pada tanggal 4 Januari 2006, Penggugat, Tergugat dan Saksi telah membeli sibandang tanah seluas 14.897,89 M2 (empat belas ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh koma delapan puluh sembilan meter persegi) dari T. Asfin, H.T. Fauzul Mahdie, H.T. Rusydi, S.H., Wan H. Yusuf Iziddin Baros, Tengku Dina Murad, dengan harga Rp. 65.178.268,- (enam puluh lima juta seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
- Bahwa saat ini yang tinggal/menempati di tanah tersebut adalah Tergugat Tjui Lai;
- Bahwa tanah tersebut pada saat setelah Penggugat, Tergugat dan Saksi Ai Lin membeli tanah tersebut, tanah tersebut telah mempunyai status hak kepemilikan menjadi SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 06-11-2009 atas nama pemegang hak Roniuli/Ai Lin/Tjui

Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Lai dengan luas tanah setelah di ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai adalah 14.632 M2 (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi);

- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, status hak kepemilikan tanah tersebut saat ini telah menjadi atas nama Penggugat Roniuli dan Tergugat Tjui Lai, dikarenakan Saksi Ai Lin telah menjual tanah bagiannya kepada Tergugat Tjui Lai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah bagian Saksi Ai Lin yang di jual kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat mengetahui Saksi Ai Lin telah menjual tanah bagian Saksi Ai Lin kepada Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat tinggal di tanah tersebut sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang tinggal di tanah tersebut adalah Tergugat bersama dengan Istri dan Anak-anaknya, akan tetapi dahulu ibu kandung dari Penggugat dan Tergugat tinggal bersama dengan Tergugat di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi berdomisili di Medan, dan Penggugat juga berdomisili di Medan;
- Bahwa Ibu kandung dari Penggugat dan Tergugat telah meninggal;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, pada saat sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, Tergugat dan Saksi Ai Lin hanya ada rumah sewa saja;
- Bahwa setelah tanah tersebut ada rumah dan beberapa bangunan lainnya serta tembok yang dibangun;
- Bahwa rumah dan beberapa bangunan lainnya yang membangun adalah Tergugat, sedangkan untuk tembok yang mengelilingi tanah tersebut yang membangun adalah Saksi, Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sejak 5 (lima) tahun terakhir Penggugat sudah meminta kepada Tergugat untuk melakukan pembagian sesuai

Halaman 24 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



dengan hak masing-masing;

- Bahwa Saksi mengetahuinya dikarenakan Saksi pernah 1 (satu) kali melakukan mediasi bersama dengan Sekretaris Desa setempat;
- Bahwa hasil dari mediasi tersebut tidak menemukan titik terang antara Penggugat dan Tergugat, Tergugat juga ada menyampaikan untuk apa tanah tersebut kepada Penggugat, sedangkan Penggugat sudah hidup mapan di kota, jika sudah mapan Penggugat baru bisa ke desa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat berkenan menjual tanah bagian Penggugat kepada Tergugat, akan tetapi harga yang ditawarkan Tergugat kepada Penggugat yang belum cocok kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat alas hak atas tanah objek perkara tersebut sebelum Saksi menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa pada saat ibu Kandung dari Penggugat dan Tergugat masih hidup, Penggugat pernah meminta hak bagian tanahnya tersebut, akan tetapi ibu kandung dari Penggugat dan Tergugat mengatakan kenapa harus cepat-cepat dibagi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tembok yang mengelilingi tanah tersebut dibangun pada tahun 1993 pada saat Saksi mendatangi pesta pernikahan dari Penggugat, dan untuk rumah serta beberapa bangunan lainnya Saksi tidak tahu sejak kapan rumah serta beberapa bangunan lainnya tersebut dibangun;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat pernah dilaporkan oleh Penggugat ke Kantor Polisi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membayar PBB tanah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, permasalahan ini telah terjadi sejak 5 (lima) tahun terakhir ini;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4 berupa:

Halaman 25 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No: 255 pada tanggal 06 Nopember 2009 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan pada tanggal 02 Mei 2023 Nomor 12.201.203.015-0071.0, selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;
3. Fotokopi Surat Perintah Setor dari BPN Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 05 Juli 2013 dengan Nomor Berkas Permohonan: 5686/2013, selanjutnya diberi tanda bukti **T-3**;
4. Fotokopi Kwitansi Pengecekan Sertifikat dari BPN Kabupaten Serdang Bedagai pada tanggal 05 Juli 2013, Nomor: 5686/2013, selanjutnya diberi tanda bukti **T-4**;

Menimbang bahwa bukti surat T-1 sampai T-4 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

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

1. **Saksi NURLIDA** dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tahu permasalahan tanah;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut terletak di Dusun II Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang Bedagai;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah tersebut;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan keluarga yakni Abang beradik;
 - Bahwa saat ini yang tinggal/menempati di tanah tersebut adalah Tergugat Tjui Lai;

Halaman 26 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



- Bahwa Saksi mengenal Tergugat ± 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat, akan tetapi Saksi pernah bertemu dengan Penggugat pada pertemuan terkait permasalahan tanah tersebut ± 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa bangunan yang di bangun diatas tanah tersebut adalah Kandang Ayam, Kandang Sapi, gudang dan tempat pengelolaan makan ayam serta tembok yang mengelilingi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membangun rumah dan beberapa bangunan lainnya adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Dusun di Dusun II, Kelurahan/Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai sudah 10 (sepuluh) tahun);
- Bahwa Saksi pernah melihat alas hak atas tanah objek perkara tersebut sebelum Saksi menjual tanah bagian Saksi kepada Tergugat;
- Bahwa pertemuan tersebut dilakukan 3 (tiga) kali yakni pada tahun 2022, tahun 2023 dan tahun 2024;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hasil dari pertemuan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, untuk tanah tersebut di Dusun II, Kelurahan/Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai biasanya di harga Rp30.000.000 hingga Rp35.000.000 per rantai, hal ini Saksi ketahui berdasarkan harga yang saat ini biasa dijual di Dusun II, Kelurahan/Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa Tergugat tinggal di tanah tersebut sejak Saksi menjadi Kepala Dusun di Dusun II, Kelurahan/Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai
- Bahwa Saksi tidak pernah ikut dalam mediasi antara Penggugat dan Tergugat terkait permasalahan ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat pernah dilaporkan oleh Penggugat ke Kantor Polisi;

Halaman 27 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Tergugat pernah ada 3 (tiga) kali menunjukkan hasil pembayaran dari PBB dari tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah meminta ijin usaha dan ijin bangunan terhadap beberapa bangunan yang berada diatas tanah tersebut kepada Saksi sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membangun tembok yang mengelilingi tanah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa pertemuan yang terjadi pada tahun 2024 dilaksanakan 3 (tiga) bulan yang lalu;

2. **Saksi NURAZIZAH** dibawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu permasalahan tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut terletak di Dusun II Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang menjadi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah tersebut;
- Bahwa Saksi berdomisili 300 meter tidak jauh dari rumah Tergugat;
- Bahwa Saat ini yang tinggal/menempati di tanah tersebut adalah Tergugat Tjui Lai;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang tinggal di tanah tersebut adalah Tergugat bersama dengan Istri dan Anak-anaknya, akan tetapi dahulu ibu kandung dari Penggugat dan Tergugat tinggal bersama dengan Tergugat di tanah tersebut;
- Bahwa Ibu kandung dari Penggugat dan Tergugat telah meninggal;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, rumah tersebut milik Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ada rumah, ada peternakan, gudang dan tembok yang mengelilingi tanah tersebut di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah dan beberapa bangunan lainnya serta tembok tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai LPMD (Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa);

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengenal ibu kandung Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama asli dari ibu kandung Tergugat, akan tetapi Saksi memanggilnya Ai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa anak dari ibu kandung Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, untuk tanah tersebut di Dusun II, Kelurahan/Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai biasanya di harga Rp30.000.000 hingga Rp35.000.000 per rantai, hal ini Saksi ketahui berdasarkan harga yang saat ini biasa dijual di Dusun II, Kelurahan/Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membayar PBB tanah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun tembok yang mengelilingi tanah tersebut;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari **Senin, tanggal 3 Juni 2024** sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM KONVENSI

Halaman 29 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Menimbang bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Penggugat Konvensi dan Jawaban Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam surat Jawabannya, Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi, sehingga secara hukum terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- 2) Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1 Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

Penggugat tidak menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai sebagai pihak:

- Bahwa Gugatan Penggugat adalah terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum atas kepemilikan tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 255, Desa/ Kelurahan Kota Pari tertanggal 06 November 2009 atasnama Roniuli dan Tjui Lai;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut adalah Produk hukum dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa demi kepentingan hukum atas status Objek Perkara a quo, seharusnya Penggugat mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Kabupaten Serdang Bedagai sebagai Pihak dalam perkara ini, apalagi pada poin 17 dalam gugatannya Penggugat menyatakan sangat kuatir, Tergugat akan mengalihkan, menggadaikan tanah tersebut, yang mana pengalihan hak atas tanah tentunya membutuhkan peran dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Penggugat tidak menarik AI LIN sebagai pihak:

- Bahwa pada gugatannya Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa objek perkara aquo dulunya dibeli oleh Penggugat dan Tergugat beserta dengan Ailin, yang mana luas tanah tersebut adalah 14.897.89 M²;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Ailin selaku pemilik hak atas tanah terdahulu, yang nyata-nyata keterangan Ailin dalam perkara ini sangat berpengaruh atau setidaknya dapat menerangkan tentang asal usul objek perkara dan juga karena Ailin telah menjual bagiannya kepada Tergugat, maka patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dalam Repliknya membantah dalil Tergugat Konvensi tersebut dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana diketahui, secara hukum bukti hak kepemilikan SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009 adalah sah kepemilikannya atas nama Penggugat dan Tergugat, serta tidak ada kesalahan (cacat hukum) administrasi/prosedural maupun ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah aquo;
- Bahwa oleh karena SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009 adalah sah secara prosedural/administrasi dan kepemilikannya, maka tidak beralasan hukum apabila menjadikan BPN Serdang Bedagai sebagai pihak dalam perkara ini;

Halaman 31 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan ini secara hukum telah sangat jelas, yakni bukan sengketa kepemilikan sebab bukti hak kepemilikan SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009 adalah sah kepemilikannya atas nama Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa meskipun Ailin adalah salah satu pemilik atas tanah terdahulu, yakni sebelum terbit bukti hak kepemilikan SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009, maka secara hukum hak kepemilikannya telah gugur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa prinsipnya merupakan hak Penggugat Konvensi untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subyektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 128/Pdt/1999/PT Mdn Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 35/Pdt.G/1998/PN Mdn dimana Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Factie* sebagai berikut: *"... Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat..."*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan

Halaman 32 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Tugas Bagi Pengadilan, dalam rumusan hukum kamar perdata angka 1 huruf d menjelaskan, Kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah objek sengketa, antara lain:

- 1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau
- 2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi adalah mengenai perbuatan melawan hukum atas bagian tanah yang didalilkan milik dari Penggugat Konvensi, serta baik dari posita maupun petitum tidak ada yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu atas suatu sertifikat, maka Majelis Hakim berkesimpulan dalam perkara *a quo* pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Serdang Bedagai tidak harus ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa terkait apakah "ALIN" harus ditarik sebagai pihak atau tidak, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa tidak terdapat norma yang mewajibkan Penggugat Konvensi untuk melibatkan pihak sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Konvensi dalam Eksepsinya, namun penentuan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi tentang siapa-siapa yang seharusnya diajukan sebagai Tergugat Konvensi dan bagaimana peran masing-masing orang tersebut dalam perkara *a quo*, haruslah dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, apakah terdapat peranan masing-masing pihak ataupun terdapat relevansi pihak lainnya yang seharusnya ditarik kedalam persengketaan yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka dalil eksepsi Tergugat Konvensi mengenai gugatan Penggugat Konvensi

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



kurang pihak (*plurium litis cosortium*) adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

Ad.2 Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam Jawaban menyatakan gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscur libel*) dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN DASAR TERGUGAT MENGUASAI DAN MENGUSAHAI OBJEK PERKARA A QUO:

- Bahwa Tergugat menyatakan dalil-dalil gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur, oleh karena perkara aquo Para Penggugat tidak jelas menguraikan dengan jelas dan bagaimana Tergugat dapat mengusahai dan/atau menggunakan objek perkara tersebut dan Penggugat juga tidak menjelaskan bagaimana Peralihan hak tanah milik Ailin kepada Tergugat;

TENTANG GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN ALASAN TERGUGAT TIDAK MEMBERIKAN HAK PENGGUGAT PADA OBJEK PERKARA A QUO;

- Bahwa dalam gugatannya pada poin 9 halaman 3, Penggugat menerangkan "*bahwa pada tahun 2021, Penggugat sendiri meminta bantuan orangtua dan aparat Desa Kota Pari Kecamatan Pantai Cermin, telah mendatangi dan meminta kepada Tergugat agar tanah SHM No. 255, Desa/ Kelurahan Kota Pari dilakukan pembagian sesuai dengan hak masing-masing, namun Tjui Lai tidak bersedia;*
- Bahwa terkait hal tersebut diatas, Penggugat tidak menjelaskan alasan kenapa Tergugat tidak memberikan Hak Penggugat atas Objek Perkara A quo, yang mana pada faktanya Tergugat bukan tidak mau untuk memberikan hak Penggugat tersebut, Tergugat juga mengakui bahwa atas Objek Perkara A quo ada Hak Penggugat seluas 4.877.5 M2;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak mau memberikan Hak Penggugat adalah dalil yang tidak jelas dan mengada-ada, terlebih Penggugat tidak menjelaskan alasan Tergugat tidak

Halaman 34 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



memberikan Hak Penggugat atas objek perkara aquo tersebut

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dalam Repliknya membantah dalil Tergugat Konvensi tersebut dengan dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa apabila Tergugat secara cermat membaca dalil gugatan Penggugat, maka sangatlah jelas bahwasanya dasar Tergugat menguasai dan mengusahi objek perkara a quo adalah bukti hak kepemilikan atas tanah yang terdapat dalam SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009, meski di pihak lain secara bersama-sama ada hak kepemilikan atas nama Tergugat di dalamnya;
- Bahwa selaku pihak yang mempunyai hak kepemilikan, maka secara hukum memiliki hak untuk menguasai dan mengusahi objek perkara a quo, serta hal ini dilindungi oleh hukum;
- Bahwa penting Penggugat sampaikan, bahwa sebelum perselisihan ini sampai ke Pengadilan Negeri Sei Rampah telah melalui tahap pertemuan formal dan informal yang turut melibatkan banyak pihak. Namun, pihak Tergugat tidak bersedia untuk memberikan penjelasan atas bagian atau porsi masing-masing yang menjadi hak Penggugat dan juga Tergugat di tanah objek perkara a quo sebagaimana tersebut dalam SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009;
- Bahwa dari uraian diatas, alasan Tergugat yang menanyakan alasan Tergugat tidak memberikan hak Penggugat pada objek perkara a quo adalah sangat mengada-ada karena secara hukum Penggugat selaku salah satu pihak yang memiliki hak yang apabila dipahami Tergugat tak memerlukan alasan untuk tidak mengakui dan ataupun memberikan porsi pada bagian (area) mana hak Pengugat sesuai kesepakatan;

Menimbang bahwa suatu gugatan dapat dikatakan kabur atau *obscuur libel* adalah apabila surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), dimana hal ini dapat menyebabkan suatu gugatan tidak memenuhi syarat formil dan agar gugatan memenuhi syarat formil, maka

Halaman 35 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Penggugat dituntut untuk dapat menyusun atau memformulasikan dalil-dalil dalam surat gugatannya secara terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), dan dalam positanya (*fundamentum petendi*) Penggugat harus dapat menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*), dan harus pula menjelaskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya (*fietelijk ground*) agar gugatan Penggugat secara formal tidaklah dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*). (M. Yahya Harahap, S.H., *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, hal. 448-449);

Menimbang bahwa pada dasarnya Pasal 142 RBg dan Pasal 144 RBg tidak menetapkan syarat formulasi atau isi gugatan. Persyaratan mengenai isi gugatan diatur dalam Pasal 8 nomor 3 Rv, yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat:

1. Identitas dari pada para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*middelen van den eis*) atau lebih dikenal dengan *fundamentum petendi*; dan
3. Tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelijke en bepaalde conclusie*) atau *petitum*;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan identitas ialah ciri-ciri dari pada Penggugat dan Tergugat, yaitu nama serta tempat tinggalnya, sedangkan *fundamentum petendi* atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedang uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan. Adapun yang dimaksud dengan *petitum* atau tuntutan ialah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh hakim. Penggugat harus merumuskan *petitum* dengan jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). (Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-6, Penerbit Liberty, tahun 2002,

Halaman 36 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



hal. 49-51);

Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat Konvensi, telah diperoleh bagian dalam uraian surat gugatan yang menjabarkan identitas para pihak dalam gugatan, surat gugatan telah memuat dalil/posita dan surat gugatan telah memuat petitum gugatan, yang mana pada pokoknya surat gugatan Penggugat Konvensi adalah berkaitan dengan sengketa atas sebidang tanah seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah seluas 14.632M² (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) milik Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, sebagaimana dalam Sertifikat Nomor: 255 Desa/Kelurahan Kota Pari, yang didalilkan Penggugat Konvensi merupakan bagian/hak Penggugat Konvensi yang saat ini dikuasai dan diusahai seluruhnya oleh Tergugat Konvensi, maka Majelis Hakim menilai bahwa surat gugatan Penggugat Konvensi sudah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Nomor 3 Rv;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa uraian dalil-dalil dalam posita yang telah diajukan oleh Penggugat Konvensi merupakan dasar dalam melakukan pemeriksaan perkara dan petitum yang diajukan patut dimaknai sebagai suatu tuntutan yang selaras dengan dalil positanya, sehingga Majelis Hakim menilai tidak terdapat pertentangan antara Posita dan Petitum gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa terkait dengan dalil-dalil lainnya yang diajukan oleh Tergugat Konvensi, Majelis Hakim menilai bahwa dalil tersebut sudah masuk dalam pokok perkara karena harus diperiksa bersamaan dengan pembuktian pokok perkara, maka terhadap dalil eksepsi Tergugat Konvensi mengenai gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas (*obscur libel*) adalah tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya;

Halaman 37 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat Konvensi, maka pokok gugatan adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi karena telah menguasai dan mengusahai tanah milik Penggugat Konvensi seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang merupakan bagian dari tanah seluas 14.632M² (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi) milik Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, sebagaimana dalam Sertifikat Nomor: 255 Desa/Kelurahan Kota Pari;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi dalam Jawabannya telah membantah dalil gugatan Penggugat Konvensi dan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengadaada dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, yang mana Tergugat tidak pernah tidak mau memberikan hak daripada Penggugat seluas 4.877,5 M², sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum telah terbantahkan;
- Bahwa sebagaimana telah disebutkan oleh Tergugat diatas, Tergugat bukan tidak mengakui ada bagian/ hak Penggugat pada Objek perkara a quo, akan tetapi terkait dengan pembagian yang menjadi bagian Penggugat perlu dimusyawarahkan oleh karena pada objek perkara telah berdiri beberapa bangunan dan juga Tergugat telah membuat tembok yang mengelilingi objek perkara, yang mana pendirian bangunan tersebut dulunya adalah atas seizin dari Penggugat sendiri;
- Bahwa pada gugatannya, Penggugat juga membuat skema pembagian atas tanah yaitu skema pembagian I dan skema pembagian II, permintaan Penggugat tersebut bukan tidak bisa untuk dipenuhi oleh Tergugat akan tetapi pada gugatannya Penggugat nampaknya tidak memperhatikan kerugian-kerugian yang telah dialami oleh Tergugat sendiri, yang mana diatas tanah sudah ada bangunan dan sudah dibangun tembok keliling agar orang lain yang tidak berhak tidak bisa mengambil alih tanah tersebut;

Halaman 38 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa pada Poin 15 dalam gugatannya, Penggugat menyatakan dan memintakan agar Tergugat dihukum untuk menghentikan seluruh aktivitas yang dilakukan diatas tanah/ objek perkara aquo. Bahwa permintaan Penggugat tersebut sungguh sangat menyakitkan, oleh karena diatas tanah tersebutlah Penggugat dan Tergugat lahir dan dibesarkan dan orangtua Penggugat dan Tergugat juga meninggal didalam rumah yang berada diatas tanah tersebut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim memandang patut **terlebih dahulu mempertimbangkan terkait dengan objek sengketa yang terjadi diantara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi;**

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas serta apa yang ada di atas objek perkara sebagaimana diatur dalam Pasal 180 Rbg, 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 3 Juni 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat pada dasarnya baik Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi saling membenarkan bahwa sebidang tanah yang ditunjukkan oleh masing-masing pihak adalah Objek Sengketa yang dipermasalahkan, Majelis Hakim memandang patut untuk menyimpulkan dan melokalisir berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, yang menjadi Objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah:

- sebidang tanah seluas 14.632 M² (empat belas ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi), yang terletak di Dusun II, Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 255 Desa/ Kelurahan: Kota Pari, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan : Tanah Lim Kai Kuai & Lie Lie;
- Sebelah Selatan dengan : Tanah Po Eng & Poh Huat;
- Sebelah Timur dengan : Jalan & Tanah Tjin Bun;
- Sebelah Barat dengan : Jalan & Tanah A Po;

Halaman 39 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



yang saat ini keseluruhan dikuasai oleh Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas sebidang tanah dengan batas-batas diatas, untuk selanjutnya akan disebut sebagai "**Objek Sengketa**";

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

- Bahwa pada tanggal 4 Januari 2006, Penggugat (Roniuli), Tergugat (Tjui Lai), serta Saksi AI LIN secara bersama-sama membeli Objek Sengketa dengan cara memberikan ganti rugi kepada T Asfin, HT Fauzul Mahdie, HT Rusydi, SH, Wan H Yusuf Iziddin Baros dan Tengku Dina Murad sebesar Rp65.178.268,00 (enam puluh lima juta seratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam puluh delapan rupiah);
- Bahwa pada tanggal 6 November 2009 objek perkara a quo ditingkatkan status hak kepemilikan menjadi SHM No. 255, Desa/ Kelurahan Kota Pari dengan Pemegang hak Roniuli (Penggugat)/Ailin/Tjui Lai (Tergugat);
- Bahwa selanjutnya Ailin menyerahkan hak kepemilikannya kepada Tergugat sehingga hak Tergugat atas tanah menjadi 9.755 M² (sembilan ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) sedangkan Penggugat 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), sehingga Pemegang Hak dalam Sertifikat Hak Milik No. 255 dilakukan perubahan menjadi hanya atas nama Roniuli dan juga Tjui Lai;
- Bahwa saat ini sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No. 255 Desa/ Kelurahan: Kota Pari keseluruhan dikuasai dan diusahai oleh Tergugat Konvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat terdapat beberapa pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan, yaitu:

1. Bagaimana Pembagian tanah Objek Sengketa antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi?

Halaman 40 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



2. Apakah Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi?

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi dibantah oleh Tergugat Konvensi, maka sesuai kaidah hukum pembuktian dalam Pasal 283 R.Bg/Pasal1865 KUHPerdara yang berbunyi "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka Penggugat Konvensi dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat Konvensi dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi AI LIN dan Saksi RUKIAH NAPITUPULU yang selengkapya sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda T-1 sampai dengan T-4 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi NURLIDA dan Saksi NURAZIZAH, yang selengkapya sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi tersebut diatas, Majelis Hakim telah mempelajari secara keseluruhan, namun Majelis Hakim hanya akan menguraikan pertimbangan terhadap bukti-bukti yang dipandang relevan terhadap perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan di antara kedua belah pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Ad. 1. Bagaimana Pembagian tanah Objek Sengketa antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi?

Menimbang, bahwa sebelum menilai fakta-fakta di persidangan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek hukum

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



tentang **kepemilikan tanah** yang selengkapnya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang bahwa terkait dengan **kepemilikan tanah**, terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa, "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan kepemilikan tanah diperlukan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 / T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 255, Desa Kota Parih Kecamatan Pantai Cermin Kabupaten Serdang

Halaman 42 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Bedagai Provinsi Sumatera Utara, diketahui bahwa atas tanah Objek Sengketa adalah milik dari Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, yang mana jika dihubungkan dengan fakta yang diperoleh di persidangan bahwa masing-masing bagian di atas tanah Objek Sengketa adalah Tergugat Konvensi memiliki hak seluas 9.755 M² (Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) sedangkan Penggugat Konvensi memiliki hak seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), namun saat ini keseluruhan Objek Sengketa dikuasai oleh Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan Saksi AI LIN telah memberikan keterangan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dahulu Objek Sengketa adalah milik Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi, serta Chin Si (adik Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi, serta suami dari Saksi AI LIN) namun di atas namakan Saksi AI LIN;
- Bahwa bagian Saksi AI LIN telah dijual kepada Tergugat Konvensi / Tjui Lai;
- Bahwa sejak pembelian di tahun 4 Januari 2006, belum pernah ada pembagian tanah antara Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi, serta Saksi AI LIN;
- Bahwa Tergugat Konvensi tidak meminta ijin kepada Saksi AI LIN dan Penggugat Konvensi pada saat membangun rumah dan beberapa bangunan yang dijadikan untuk bisnis seperti Kandang Ayam, Kandang Sapi, gudang dan tempat pengelolaan makan ayam tersebut, akan tetapi pada saat itu kami tidak merasa keberatan akan hal tersebut;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas oleh karena diketahui terhadap Objek Sengketa sejak awal dibeli tidak pernah dilakukan pembagian oleh para pemilik dan sejak awal dibeli Objek Sengketa ditinggali, dikuasai, dan diusahai oleh Tergugat Konvensi, maka Majelis Hakim menilai bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat diajukan **adalah untuk meminta agar Majelis Hakim menentukan pembagian letak tanah masing-masing dari bagian Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi di Objek**

Halaman 43 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Sengketa yang selama ini menjadi permasalahan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata memiliki tugas dan fungsi untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara yang diajukan kepadanya, sehingga terhadap masalah pembagian letak tanah masing-masing dari bagian Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi di Objek Sengketa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim telah mendapatkan kondisi Objek Sengketa, yang pada pokoknya sebagai berikut:



bahwa

Menimbang,

sebagaimana pertimbangan sebelumnya diketahui bahwa Penggugat Konvensi memiliki bagian seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atau 1/3 Objek Sengketa, sedangkan Tergugat Konvensi memiliki bagian seluas 9.755 M² (sembilan ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) atau 2/3 bagian;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya, telah menawarkan opsi skema pembagian I dan skema pembagian II sebagaimana termuat dalam gugatan diatas, serta dari pemeriksaan setempat diketahui bahwa Objek Sengketa dikelilingi oleh bangunan tembok sebagai tanda batas, serta "jalan utama" berada di sebelah bagian barat dari Objek Sengketa;



Menimbang, bahwa oleh karena jalan utama berada di sebelah barat dari Objek Sengketa, maka Majelis Hakim menilai bahwa agar baik Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi memperoleh hak yang sama akses melalui jalan utama, **maka pembagian yang patut dan adil untuk bagian Penggugat Konvensi adalah sepanjang dari arah sisi barat menuju sisi timur dari Objek Sengketa sebagaimana pembagian Skema I hanya seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi);**

Ad. 2. Apakah Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi?

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdata telah mengatur mengenai unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang bersifat kumulatif, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Bahwa setelah tahun 1919 dan perkembangan praktek pradilan, perbuatan melawan hukum bermakna berbuat atau tidak berbuat dengan ketentuan:

- A. Melanggar hak orang lain;
- B. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- C. Bertentangan dengan kesusilaan/kaidah sopan santun;
- D. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;

2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Bahwa perbuatan yang dilakukan itu haruslah mengandung kesalahan yang dapat berupa kesengajaan (*opzet, dolus*) atau kurang hati-hati (*culpa*);

3. Adanya kerugian bagi korban;

Halaman 45 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan tersebut haruslah menimbulkan kerugian yang diderita oleh orang lain. Kerugian itu dapat berupa kerugian materiil atau kerugian immateriil;

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa untuk dapat menuntut perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan serta merugikan orang lain tersebut haruslah ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan pokok sengketa sebelumnya, Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa atas tanah Objek Sengketa, Penggugat Konvensi memiliki suatu hak atas tanah seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang telah dibagi yaitu sepanjang dari arah sisi barat menuju sisi timur dari Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Objek Sengketa pada faktanya saat ini dikuasai seluruhnya oleh Tergugat Konvensi, kemudian dihubungkan dari keterangan Saksi AI LIN yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi tidak meminta ijin kepada Saksi AI LIN dan Penggugat Konvensi pada saat membangun rumah dan beberapa bangunan yang dijadikan untuk bisnis seperti Kandang Ayam, Kandang Sapi, gudang dan tempat pengelolaan makan ayam tersebut, sehingga hingga saat ini menjadi permasalahan yang menyebabkan Penggugat Konvensi tidak dapat menikmati atau memanfaatkan bagian haknya di atas tanah Objek Sengketa, maka Majelis Hakim patut untuk menyatakan telah terjadi perbuatan yang telah melanggar hak orang lain, **yang patut dipandang sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat Konvensi terhadap Penggugat Konvensi**, dengan demikian maka terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat Konvensi adalah beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 46 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka satu yang meminta untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka dua yang meminta agar Majelis Hakim Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau melakukan pembagian atas tanah milik Penggugat seluas 4.877 M2 sebagaimana termasuk dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim telah berpendapat dalam pertimbangan diatas bahwa Tergugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Konvensi, maka petitum angka dua adalah patut untuk dikabulkan, namun dengan memperhatikan petitum subsider yang meminta *ex aequo et bono*, maka Majelis Hakim akan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut tanpa merubah substansi petitum, sesuai yang disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang meminta kepada Majelis Hakim Menyatakan hak kepemilikan tanah atas nama Roniuli (Penggugat) adalah seluas 4.877 M2 dan atas nama Tjun Lai adalah seluas 9.755 M2, Majelis Hakim juga telah mempertimbangkan dalam pokok persengketaan bahwa masing-masing bagian dari Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi adalah sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, maka petitum angka tiga adalah patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang meminta Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum yang mengikat Sita Jaminan yang sudah diletakkan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pemeriksaan perkara ini tidak pernah diajukan secara khusus tentang sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, maka terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang meminta Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meski ada perlawanan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad), Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka dari beberapa ketentuan diatas terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dijatuhkannya putusan serta merta yang pada pokoknya putusan serta merta juga harus disertai dengan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama. Sehingga dengan tidak adanya jaminan yang senilai dengan obyek yang dimintakan oleh Penggugat Konvensi maka petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang meminta Majelis Hakim untuk Menghukum Penggugat dan Tergugat agar menerima dan patuh untuk menjalankan/melaksanakan skema pembagian hak atas tanah SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari kepada Tergugat sesuai dengan hak masing-masing, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Majelis Hakim dalam pertimbangan pokok pertama telah membagi bagian masing-masing Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi atas Objek Sengketa yang dimulai dari sisi barat menuju sisi timur, yang mana bagian dari Penggugat Konvensi adalah 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sedangkan bagian dari Tergugat Konvensi adalah 9.755 M² (Sembilan ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi), maka terhadap petitum angka 6 adalah patut untuk dikabulkan, namun dengan memperhatikan petitum subsider yang meminta *ex aequo et bono*, maka Majelis Hakim akan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut tanpa merubah substansi petitum, sesuai yang disebutkan dalam amar putusan;

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan terutama atas aktivitas berternak ayam yang dilakukan diatas tanah hak milik Penggugat dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa petitum tersebut bernilai tuntutan provisional yang mengandung tuntutan agar sementara diadakan suatu tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, yang mana Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana diatur dalam SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka dari beberapa ketentuan diatas terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dijatuhkannya putusan serta merta yang pada pokoknya putusan serta merta juga harus disertai dengan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / obyek sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama. Sehingga dengan tidak adanya jaminan oleh Penggugat Konvensi yang senilai dengan obyek kegiatan yang minta dihentikan (berternak) dari Tergugat Konvensi, maka petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan sekaligus atas ada keuntungan yang diharapkan Penggugat sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) pertahun sejak tergugat memanfaatkan lahan itu diguga dari tahun 2007 sampai saat ini dengan total keseluruhan Rp. 595.000.000 (lima ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) dari tanah menjadi hak Penggugat dalam SHM No. 255 Desa/Kelurahan Kota Pari, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan perkara *a quo*, Penggugat Konvensi tidak membuktikan mengenai keuntungan yang diharapkan ataupun kerugian yang dideritanya secara materil dan immateril,

Halaman 49 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk segera keluar meninggalkan atau mengosongkan seluruh bangunan atau fasilitas milik Tergugat yang ada diatas tanah milik Penggugat tanpa syarat apapun agar dapat dikuasai dan diusahai Penggugat, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi adalah orang yang berhak atas sebagian tanah Objek Sengketa seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), namun faktanya saat ini Tergugat Konvensi adalah pihak yang saat ini menguasai seluruh Objek Sengketa, maka petitum angka 9 tersebut beralasan untuk dikabulkan, namun dengan memperhatikan petitum subsider yang meminta *ex aequo et bono*, maka Majelis Hakim akan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut tanpa merubah substansi petitum, sesuai yang disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari secara tunai dan sekaligus sampai Tergugat secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara *a quo* adalah perkara yang pemenuhan terhadap Putusan Hakim dapat dijalankan melalui *eksekusi riil*, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan yang dapat dijalankan dengan *eksekusi riil*, maka dwangsom tidak diperlukan, sehingga petitum tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka seluruh bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dipandang telah dipertimbangkan secara seksama dan Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat Konvensi telah dikabulkan untuk sebagian dan menolak petitum gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI

Halaman 50 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam uraian pertimbangan Gugatan Konvensi patut untuk dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan Gugatan Rekonvensi *aquo*;

Menimbang, bahwa dipersidangan dalam jawaban, Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana termuat lengkap dalam jawaban Penggugat Rekonvensi diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah menyangkal gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setelah Penggugat DK/Tergugat DR membaca seluruh dalil Rekonvensi Tergugat DK/Penggugat DR, maka secara terang benderang telah mengakui atas adanya bukti hak kepemilikan Penggugat DK atas objek perkara a quo sebagaimana tersebut dalam SHM No.255 Desa/Kelurahan Kota Pari tanggal 6 Nopember 2009;
- Bahwa perlu Penggugat DK/Tergugat DR sampaikan bahwasanya atas adanya bangunan dan tembok di atas tanah objek perkara a quo adalah diperuntukkan untuk melindungi asset dan usaha-usaha milik Tergugat DK/Penggugat DR, sehingga dalil gugatan Rekonvensi pada point 5, point 6 dan point 7 yang mendalilkan adanya bangunan dan tembok adalah agar orang lain yang tidak berhak tidak bisa mengambil alih tanah adalah tidak beralasan hukum. Sebab kepemilikan atas tanah yang menjadi objek perkara a quo adalah dilindungi oleh hukum dan telah sah siapa orang yang menjadi pemiliknya;
- Bahwa selain itu, bangunan yang didirikan oleh Tergugat DK/Penggugat DR sebagai tempat-tempat untuk melakukan usaha miliknya sendiri yang secara finansial memberikan keuntungan besar bagi Tergugat DK/Penggugat DR. Selain itu, bangunan yang didirikan adalah disebarkan tempat tanpa terlebih dahulu mempertimbangkan asas kepatutan bila seandainya diambil jalan untuk pembagian sesuai dengan porsi masing-masing para pemilik tanah objek perkara a quo;

Halaman 51 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi dibantah oleh Tergugat Rekonvensi, maka sesuai kaidah hukum pembuktian Pasal 283 R.Bg / 1865 KUH Perdata yang berbunyi, "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", dan sebaliknya terhadap Tergugat Rekonvensi dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H berpendapat bahwa undang-undang tidak mengatur syarat materiil dari Gugatan Rekonvensi, namun dalam praktik peradilan terhadap gugatan rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima (*admissible*) untuk diakumulasi dengan Gugatan Konvensi apabila dipenuhi syarat:

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan rekonvensi;
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samen hangen*), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita dan petitum gugatan Penggugat Rekonvensi, maka pada pokoknya adalah tuntutan ganti kerugian Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi karena telah membayar sewa dan mendirikan tembok yang mengelilingi Objek Sengketa sejumlah Rp2.860.000.000,00 dua miliar delapan ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut Majelis Hakim menilai bahwa pada dasarnya selama persidangan baik Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak membuktikan keuntungan yang diharapkan ataupun kerugian yang dialami secara materil dan immateril, selain itu Majelis Hakim juga telah berpendapat bahwa Tergugat Rekonvensi yang memiliki bagian di atas tanah Objek Sengketa seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi), sedangkan faktanya

Halaman 52 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



Penggugat Rekonvensi menguasai dan mengusahai diseluruh Objek Sengketa tanpa mendapatkan izin terlebih dahulu dari Tergugat Rekonvensi sehingga tindakan Peggugat Rekonvensi termasuk dalam perbuatan melawan hukum, maka Majelis Hakim menilai bahwa terhadap gugatan Rekonvensi *a quo* adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi telah ditolak, maka Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi haruslah dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terkait alat bukti lainnya yang telah diajukan oleh Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi selain dan selebihnya, Majelis Hakim telah turut mempertimbangkan, yang mana bahwa bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menilai tidak ada relevansinya untuk membuktikan pokok persengketaan diatas, maka terhadap alat bukti lainnya yang tidak ada relevansinya tersebut adalah patut untuk dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Reglemen Hukum Acara Perdata untuk daerah seberang/luar Jawa dan Madura (Rbg), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

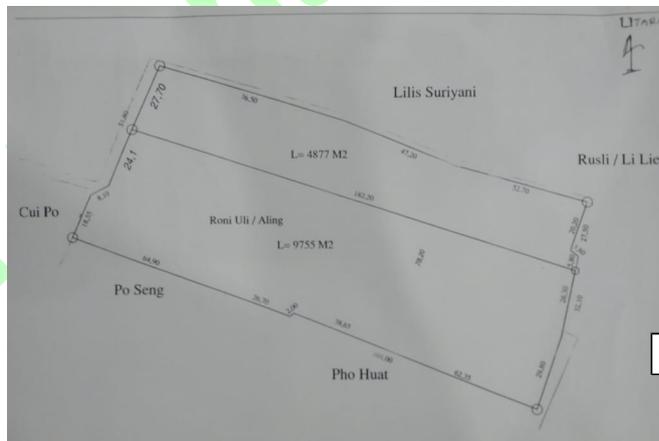
DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;

Halaman 53 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



- Menyatakan Objek Sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Dusun II, Desa Kota Pari, Kecamatan Pantai Cermin, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 255 Desa/ Kelurahan: Kota Pari, adalah sebagian milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dan sebagian milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluas 9.755M² (sembilan ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi);
- Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas penguasaan seluruh Objek Sengketa;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas sebagian dari tanah Objek Sengketa milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 4.877M² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) tanpa syarat apapun agar dapat dikuasai dan diusahai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang diukur dari sisi barat menuju sisi timur sesuai pembagian skema I:



PENGUGAT

TERGGUGAT

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Halaman 54 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM REKONVENSIS:

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya

III. DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.628.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah, pada hari **Kamis, tanggal 11 Juli 2024**, oleh kami, **Muhammad Sacral Ritonga, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Orsita Hanum, S.H.** dan **Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh tanggal 25 Maret 2024, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa, tanggal 23 Juli 2024**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **Muhammad Sacral Ritonga, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Betari Karlina, S.H.** dan **Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh **Nopi Aryani Siregar, S.H., M.H.**, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Betari Karlina, S.H.

Muhammad Sacral Ritonga, S.H., M.H.

Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.

Halaman 55 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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

Panitera Pengganti,

Nopi Aryani Siregar, S.H.,M.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	100.000,00
3. Panggilan	:	Rp	228.000,00
4. Pemeriksaan	:	Rp	1.220.000,00
5. PNBP	:	Rp	30.000,00
6. Materai	:	Rp	10.000,00
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00
Jumlah	:	Rp	1.628.000,00

Terbilang: **satu juta enam ratus dua puluh depan ribu rupiah;**

Halaman 56 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Srh

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)