



**PUTUSAN**

**Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SYAHRUL HS**, Tempat/Tanggal Lahir: Panyabungan/ 28 Juli 1965, Jenis Kelamin: laki-laki, Kebangsaan: Indonesia, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, Tempat Tinggal: Jl. Willem Iskander LK.7 Kelurahan/Desa: Sipolu-polu Kecamatan: Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, Provinsi Sumatera Utara. Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Ridwansyah Lubis, S.H,M.Kn berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juli 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal dibawah register Nomor 48/2020/sk K tertanggal 25 Agustus 2020;

**MELAWAN**

**ROSNAINI RANGKUTI**, Umur: 68 Tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Kebangsaan: Indonesia, Agama: Islam, Pekerjaan: Wiraswasta, Tempat Tinggal: Jalan Lintas Timur Kelurahan: Kota Siantar Kecamatan: Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, Provinsi Sumatera Utara. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**SARIPUDDIN RAMBE**, Umur: 64 Tahun, jenis kelamin: Laki-laki, kebangsaan: Indonesia, Agama: Islam, Pekerjaan: Tidak bekerja, Alamat: Jl. Syekh Abdul Kadir Mandili, Kelurahan: Kota Siantar, Kecamatan: Panyabungan, Kabupaten: Mandailing Natal. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**APRAH HASIBUAN**, Umur: 58 Tahun, jenis kelamin: Perempuan, Kebangsaan: Indonesia, Agama: Islam Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Alamat: Jl. Syekh Abdul Kadir Mandili, Kelurahan: Kota Siantar, Kecamatan: Panyabungan, Kabupaten: Mandailing Natal. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diwakili oleh Kuasanya Subur Siregar, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 Agustus 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal dibawah register Nomor 49/2020/sk K tertanggal 25 Agustus 2020, selanjutnya Tergugat I telah menunjuk Gabena Sari sebagai Kuasa Insidentil berdasarkan Surat Izin Khusus Insidentil Nomor 1/Pdt.SK/2021/PN Mdl tertanggal 21 Januari 2021;

**ELLI NAJDAH PULUNGAN, S.H**, Umur: 48 Tahun, Jenis kelamin: Perempuan, Kebangsaan: Indonesia, Agama: Islam, Pekerjaan: Notaris dan PPAT, Alamat: Jl. Willem Iskandar no 71, Kelurahan: Panyabungan II, Kecamatan: Panyabungan, Kabupaten: Mandailing Natal. Selanjutnya disebut sebagi **Turut Tergugat**;

Dalam hal ini Turut Tergugat diwakili oleh Kuasanya Subur Siregar, S.H berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 September 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal dibawah register Nomor 50/2020/sk K tertanggal 1 September 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 13 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal pada tanggal 13 Agustus 2020 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah, seluas 4.900 m<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama SYAHRUL HS, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah SONDANG MATIUR HUTAGALUNG, SH, No:151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001, yang terletak di Desa Darussalam- Pagaran Sigatal (alamat semula), dan saat ini berganti setelah pemekaran Desa menjadi Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu-polu Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan : Tanah Nasaruddin Rambe
  - Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Proyek batang Gadis
  - Sebelah Selatan berbatas dengan : Bondar Gala-gala / Aek Bondar Pidoli;
  - Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Arjun dan Tanah Syahrul Hs;
2. Bahwa atas tanah tersebut, sebahagian telah pula dijual kepada Abdul Maris dengan Ukuran 04 Meter X 28 Meter atau seluas 112 M<sup>2</sup> (seratus dua belas

Halaman 2 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



- Meter Persegi) berdasarkan Akta Nomor: 12 tanggal 03 Juli 2017 tentang Peralihan Hak dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Notaris Mardan, SH Notaris di Kabupaten Mandailing Natal, telah pula dijual sebahagian atas tanah tersebut kepada Riski Hamdani Nasution dengan ukuran 8 Meter x 28 Meter atau seluas 224 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat Meter Persegi) berdasarkan Akta Nomor: 64 tanggal 21 Juli 2017 tentang Peralihan Hak dengan Ganti Rugi dihadapan Notaris Idawaty Harahap, S.H, M.Kn dan telah dijual pula Kepada Muhammad Ritwansyah Harahap dengan ukuran 04 Meter x 28 Meter atau seluas 112 M<sup>2</sup> (seratus Dua Belas meter persegi) dihadapan Notaris Mardah, SH dengan nomor Akta : 22 tanggal 09 juni 2020 dan Terakhir telah dijual pula Kepada Faisal Lubis, seluas 165,90 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima koma Sembilan puluh meter persegi) dan 112 M<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) dihadapan Notaris dan PPAT Mardan, SH dengan nomor akta 62 dan 63 tanggal 19 juni 2020, semua tanah yang dijual ini terletak posisi sebelah utara dari tanah yang dimiliki oleh Penggugat;
3. Bahwa dengan demikian luas tanah yang dimiliki oleh Penggugat menjadi 4900 M<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus meter persegi) yang merupakan tanah semula miliki Penggugat dan setelah dialihkan sebahagian kepada saudara Abdul Maris seluas 112 M<sup>2</sup> (seratus dua belas Meter Persegi) dan Saudara Riski Hamdani Nasution seluas 224 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat Meter Persegi), Muhammad Ritwansyah Harahap seluas 112 M<sup>2</sup> (seratus Dua Belas meter persegi), dan kepada Faisal Lubis seluas , 165,90 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima koma Sembilan puluh meter persegi) dan 112 M<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi), maka total keseluruhan tanah yang telah dijual kepada nama-nama tersebut diatas adalah seluas 725,9 M<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh lima koma sembilan meter persegi), sehingga total tanah yang dimiliki penggugat setelah dikurangkan dengan tanah yang telah dijual luasnya menjadi 4.174,1 M<sup>2</sup> (empat ribu seratus tujuh puluh empat koma satu Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah utara berbatas dengan : Tanah Nasaruddin Rambe/tanah Riski Hamdani Nasution/Tanah Abdul Maris/Tanah Muhammad Ritwansyah Harahap/dan Tanah Faisal Lubis;  
Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Proyek batang Gadis atau Jalan Lintas Timur;  
Sebelah Selatan berbatas dengan : Bondar Gala-gala/Aek Bondar Pidoli;  
Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Arjun dan Tanah Syahrul;
4. Bahwa selain dialihkan kepada saudara Abdul Maris, saudara Riski Hamdani Nasution, saudara Muhammad Ritwansyah Harahap, dan Faisal Lubis maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat jelas tidak ada mengalihkan dalam bentuk apapun tanah miliknya sebagaimana disebutkan diatas kepada pihak manapun juga;
5. Bahwa tanah dimaksud diperoleh Penggugat dari proses jual beli dengan Jumalan, Asmina, Panyahatan Rambe, dan Salohot Rambe selaku Ahli waris dari Almarhum Pirman Rambe pemilik awal dari sebidang tanah tersebut;
  6. Bahwa mulai beralih nya hak atas tanah tersebut dari ahli waris almarhum Pirman Rambe (i.c Jumalan, Asmina, Panyahatan Rambe, Dan Salohot Rambe) bahwa tanah tersebut tetap dikuasai, diusahai oleh penggugat secara terus menerus dan tanpa henti;
  7. Bahwa pada awal tahun 2006 sekitar kurang lebih bulan Februari berdiri bangunan permanen dan bangunan berinding papan yang didirikan oleh Tergugat I pada tanah Penggugat yang telah disebutkan diatas atau dapat dijelaskan letaknya di Desa Darussalam/ Pagaran Sigatal (nama dahulu sebelum adanya pemekaran desa), dan saat ini berganti setelah pemekaran Desa menjadi Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu-polu Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal. Adapun luas tanah yang didirikan bangunan permanen dan bangunan berinding papan tersebut antara lain :
    - Sebelah timur sepanjang 26,03 m (dua puluh enam koma nol tiga meter) berbatasan dengan Jalan Proyek Batang Gadis atau Jalan Lintas Timur;
    - Sebelah utara sepanjang 1.08 m (satu koma nol delapan meter) berbatasan dengan tanah Penggugat;
    - Sebelah Selatan sepanjang 6,60 m (enam koma enam puluh meter) yang berbatasan dengan Tanah Penggugat;
    - Sebelah Barat sepanjang 26,12 m (dua puluh enam koma dua belas meter) berbatasan dengan tanah Penggugat;Sehingga total luas lahan tanah penggugat yang di didirikan bangunan oleh Tergugat adalah 100,128m<sup>2</sup> (seratus koma seratus dua puluh delapan meter persegi), inilah yang menjadi objek sengketa pada perkara aquo, dan ini pula lah yang termasuk bagian satu-kesatuan dengan tanah yang dimiliki oleh Penggugat yang dimaksud di dalam Surat Kepemilikan yang dimiliki Penggugat yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah SONDANG MATIUR HUTAGALUNG, S.H, No:151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001;
  8. Bahwa bangunan yang didirikan oleh Tergugat I tersebut jelas merupakan sebahagian dari tanah yang dimiliki Penggugat sebagaimana yang telah disebutkan diatas, hal ini tampak apabila peta kasar atas yang merupakan bagian dari surat kepemilikan yang dimiliki oleh penggugat yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah SONDANG MATIUR HUTAGALUNG, SH, No:151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001;

Halaman 4 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Tergugat I menurut ia memiliki tanah dimana bangunan tersebut dibangun didasarkan atas Jual Beli yang diperbuat Tergugat I (pembeli) dan Tergugat II (penjual) dan disetujui Tergugat III (i.c Istri dari Tergugat II) dan jual beli itu dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Elli Najdah Pulungan, S.H. selaku pejabat pembuat akta tanah Kabupaten Mandailing Natal yang dalam hal ini sebagai Turut Tergugat, dengan Nomor Akta, Nomor: 11/Panyabungan/2002 tertanggal 5 Agustus 2002;
10. Bahwa terbitnya Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III berdasarkan alat bukti surat jual beli dibawah tangan bermaterai cukup tanggal 22 Mei 2002 yang diketahui Kepala Desa Darussalam yang bernama Kutom Rambe;
11. Bahwa Kepala Desa Darussalam Kutom Rambe telah meninggal dunia pada tahun 2016 yang lalu.
12. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Elli Najdah Pulungan, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini sebagai Turut Tergugat yang telah menerbitkan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III (i.c istri dari tergugat II) dengan Nomor Akta, Nomor: 11/Panyabungan/2002 tertanggal 5 Agustus 2002, yang terletak di Desa Darussalam, Kecamatan Panyabungna, Kabupaten Mandailing Natal, Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebelah:  
Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Panglong,  
Sebelah Timur : berbatas dengan Jalan Lintas Timur,  
Sebelah Selatan : Berbatas dengan Aek Bondar Pidoli,  
Sebelah Barat Barat : Berbatas dengan Tanah Sahrul,  
Batas-batas tanah tersebut berdasarkan Gambar Situasi tanggal 5 Agustus 2002. Akta tersebut telah dijadikan tergugat I sebagai bukti kepemilikan tanah dan merugikan bagi penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut;
13. Bahwa terbitnya Akta Nomor: 11/Panyabungan/2002 tertanggal 5 Agustus 2002 tersebut diatas merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum Pembuatan Akta Tanah yang baik, yakni prinsip Kehati-hatian agar tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain, dimana akta tersebut ada diatas tanah milik penggugat, maka menurut hukum Akta Jual Beli Tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut jelas sangat merugikan Penggugat;
15. Bahwa Penggugat telah pula berupaya untuk menegur, mengingatkan, serta melakukan upaya pencegahan atas Pendirian bangunan yang dilakukan tergugat I diatas tanah milik Penggugat sebagaimana disebutkan diatas;

Halaman 5 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



16. Bahwa Penggugat sudah berkali-kali meminta kepada Tergugat I agar berkenan mengembalikan tanah milik Penggugat tetapi Tergugat I tidak pernah mengembalikan tanah tersebut dan menyatakan tanah dan bangunan tersebut merupakan hak miliknya;
17. Bahwa permasalahan sengketa tanah penggugat dengan Tergugat I sudah pernah dilakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan cara damai namun tidak berhasil mendapatkan kesepakatan;
18. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I atas penguasaan tanah milik Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan serta menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
19. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I telah menguasai atas tanah milik Penggugat yang tanpa hak.
20. Bahwa Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak manapun;
21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita penggugat adalah sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil:  
Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat sebelum dan sesudah di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat sebelum dan sesudah di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dari tahun 2006 sampai tahun 2020 ini adalah sekitar 14 Tahun. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat



sebesar Rp. 10.000.000,- X 14 Tahun adalah sebesar Rp. 140.000.000,-  
(Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);

b. Kerugian Moril:

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat terkuras pikirannya sehingga menimbulkan keresahan yang berkepanjangan dan mengakibatkan Penggugat sakit sehingga apabila diperhitungkan kerugian Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 240.000.000,- (Dua ratus empat puluh Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewijsde);

22. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan objek perkara ini kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan Rumah Pemanen dengan ukuran 20 m x 15 m atau seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan H. Adam Malik Gg. Gudang Kelurahan Sipolu Lingkungan 4, Kecamatan Panyabungan yang merupakan hak milik tergugat I, Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Sebelah Timur berbatas dengan   | : Tahan H. Miswar                                |
| Sebelah Selatan berbatas dengan | : Tanah H. Sahruddin                             |
| Sebelah Barat berbatas dengan   | : Jalan Gg. Gudang 3 meter                       |
| Sebelah Utara berbatas dengan   | : Tanah H. Endin Rasidin dan/atau tanah H. Arwan |

23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat I harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
24. Bahwa dikarenakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III di hukum membayar biaya perkara yang timbul pada perkara ini;
25. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mandailing Natal untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoord).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

### **PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum kepemilikan tanah Penggugat atas sebidang tanah, seluas 4.900 m<sup>2</sup> (empat ribu sembilan ratus meter persegi), tercatat atas nama SYAHRUL HS, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah SONDANG MATIUR HUTAGALUNG, SH, No:151/Kec/Panyabungan/2001 yang terletak di Desa Darussalam/ Pagaran Sigatal (alamat semula), dan saat ini berganti setelah pemekaran Desa menjadi Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu-polu Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal Propinsi Sumatera Utara adalah milik Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah utara berbatas dengan : Tanah Nasaruddin Rambe  
Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Proyek batang Gadis  
Sebelah Selatan berbatas dengan : Bondar Gala-gala/Aek Bondar Pidoli  
Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Arjun dan Tanah Syahrul  
Dan sebahagian tanah Penggugat telah dijual kepada saudara Abdul Maris seluas 112 M<sup>2</sup> (seratus dua belas Meter Persegi) dan Suadara Riski Hamdani Nasution seluas 224 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat Meter Persegi), Muhammad Ritwansyah Harahap seluas 112 M<sup>2</sup> (seratus Dua Belas meter persegi), dan kepada Faisal Lubis seluas , 165,90 M<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima koma Sembilan puluh meter persegi) dan 112 M<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi), maka total keseluruhan tanah yang telah dijual kepada nama-nama tersebut diatas adalah seluas 725,9 M<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh lima koma sembilan meter persegi), sehingga total tanah yang dimiliki penggugat setelah dikurangkan dengan tanah yang telah dijual luasnya menjadi 4.174,1 M<sup>2</sup> (empat ribu seratus tujuh puluh empat koma satu Meter Persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah utara berbatas dengan : Tanah Nasaruddin Rambe/tanah Riski Hamdani Nasution/Tanah Abdul Maris/Tanah Muhammad Ridwansyah Harahap/dan Tanah Faisal Lubis.  
Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Proyek batang Gadis atau Jalan Lintas Timur  
Sebelah Selatan berbatas dengan : Bondar Gala-gala/Aek Bondar Pidoli  
Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Arjun dan Tanah Syahrul
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I (i.c objek sengketa) yang terletak di Desa Darussalam- Pagaran Sigatal (nama dahulu

Halaman 8 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum adanya pemekaran desa), dan saat ini berganti setelah pemekaran Desa menjadi Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu-polu Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal). Yang luasnya adalah 100,128m<sup>2</sup> (seratus koma seratus dua puluh delapan meter persegi) dengan rincian antara lain:

- Sebelah timur sepanjang 26,03 m (dua puluh enam koma nol tiga meter) berbatasan dengan Jalan Proyek Batang Gadis atau Jalan Lintas Timur;
- Sebelah utara sepanjang 1.08 m (satu koma nol delapan meter) dengan tanah tanah Syahrul (i.c Penggugat);
- Sebelah Selatan sepanjang 6,60 m (enam koma enam puluh meter) yang berbatasan dengan Tanah tanah Syahrul (i.c Penggugat);
- Sebelah Barat sepanjang 26,12 m (dua puluh enam koma dua belas meter) berbatasan dengan tanah Syahrul (i.c Penggugat)

Adalah bagian yang utuh dari Tanah yang dimiliki Penggugat sebagaimana disebutkan pada Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah SONDANG MATIUR HUTAGALUNG, SH, Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001;

4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Tanah Nomor: 11/Panyabungan/2002 tertanggal 5 Agustus 2002 antara Rosnaini Rangkuti (Tergugat I) dengan Saripuddin Rambe (Tergugat II) yang disetujui oleh Aprah Hasibuan (Tergugat III), yang dibuat dihadapan Elli Najdah Pulungan, S.H selaku PPAT Kabupaten Mandailing Natal (Turut Tergugat);
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan Rumah Permanen dengan ukuran 20 m x 15 m atau seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan H. Adam Malik Gg. Gudang Kelurahan Sipolu Lingkungan 4, Kecamatan Panyabungan yang merupakan hak milik tergugat I, Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Sebelah Timur berbatas dengan : Tahan H. Miswar  
Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah H. Sahrudin  
Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan Gg. Gudang  
Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah H. Endin Rasidin dan/atau tanah H. Arwan
8. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I agar mengosongkan seluruh bangunan yang berdiri diatas tanah objek perkara aquo, serta menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mengembalikan tanah objek perkara



aquo kepada Penggugat baik secara natura (sukarela) maupun in natura apabila Tergugat I tidak mentaati putusan perkara aquo yang telah berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
11. Memerintahkan kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Mengadili Perkara ini berpendapat Lain, Mohon agar memberikan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang Kuasanya Ridwansyah Lubis, S.H., M.Kn, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat datang menghadap Kuasanya Subur Siregar, S.H;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Norman Juntua, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mandailing Natal, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan Penggugat menyampaikan tidak ada perubahan surat gugatan dan tetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis Consorsium*).**

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada Point 5 (lima) Hal..3, menerangkan tanah seluas 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi) dibeli dari Ahli Waris dari Alm. Pirman Rambe, pertanyaannya apakah setelah meninggal Alm. Pirman Rambe para ahli warisnya pernah mengolah, menguasai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bercocok tanam diatas lahan milik Alm. Pirman Rambe tersebut, serta mengetahuikah para ahli waris Alm. Pirman Rambe luas dan batas-batas tanah milik Alm. Pirman Rambe, maka berdasarkan pertanyaan tersebut agar jelas dan terang benderang apakah Para Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sudah semestinya Pengugat menarik sebagai pihak para semua Ahli Waris Alm. Pirman Rambe kedalam gugatan penggugat, begitu juga selanjutnya bahwa penggugat juga membenarkan para Tergugat I,II,III, telah menyerobot tanah penggugat dari hal tersebut Pengugat telah membuat pengaduan ke Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resort Mandailing Natal sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP/167/X/RES.1.2/2019/SU MD, tanggal 02 Oktober 2018, hasil pengaduan penggugat tersebut terhitung mulai tanggal 25 Maret 2019 dihentikan Penyelidikannya karena tidak ditemukan peristiwa pidana, dan selanjutnya penggugat juga telah mengakui dan membenarkan Para Tergugat telah mendirikan bangunan diatas tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II, yang mana penggugat telah menyurati Balai Wilayah Sungai Sumatera II dan atas surat penggugat tersebut Balai Wilayah Sungai Sumatera II telah menindaklanjutinya dengan turun langsung bersama penggugat dan Para Tergugat ke lokasi, dan hasilnya para pihak membenarkannya yang seterusnya Balai Wilayah Sungai Sumatera II memerintahkan tergugat I untuk membongkar bangunannya. Maka berdasarkan fakta hukum penjelasan tersebut sudah semestinya juga Pengugat menarik Balai Wilayah Sungai Sumatera II sebagai para pihak didalam gugatan penggugat agar perkara aquo jelas dan terang benderang. Maka berdasarkan fakta hukum tersebut jelas dan nyata gugatan penggugat Kurang Pihak dan sudah selayaknya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, menyatakan gugatan Pengugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvanklijke verklaard);

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil gugatan Pengugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas dalam persidangan ini;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas secara mutatis-mutandis mohon agar dimasukkan sebagai Jawaban dan bahan pertimbangan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa setelah Para Tergugat dan Turut Tergugat membaca dan mempelajari isi gugatan Pengugat, yang mana intinya pada point 1 (satu) s/d Point 6 (enam) penggugat menerangkan dengan detail proses perolehan tanah

Halaman 11 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



penggugat, kemudian penggugat menjual sebahagian tanahnya kepada orang lain, maka untuk itu Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak perlu menanggapinya;

4. Bahwa pada point 7 (tujuh) s/d Point 11 (sebelas) penggugat menerangkan Tergugat I mendirikan bangunan permanen diatas tanah penggugat, serta Tergugat I, II dan III telah memperjualbelikan tanah penggugat....dts.... Bahwa penggugat dalam hal ini sangat keliru dalam menentukan luas dan batas-batas tanah milki penggugat, sebab pada tahun 2005 Tergugat I benar mendirikan bangunan permanen diatas tanah milik Tergugat I yang letaknya sebagaimana disebutkan penggugat dalam gugatannya Point 7 (tujuh), yang mana tergugat I membeli obyek tanah dimaksud dari Tergugat II, proses jual belinya dilakukan secara Terang dan Tunai, dan tanah dimaksud tidak ada hubungannya dengan tanah penggugat, dan perlu Tergugat II sampaikan, selama Tergugat II mengolah, menguasai serta bercocok tanam diatas tanah yang dijual Tergugat II kepada Tergugat I tidak ada permasalahan, dan tergugat II juga pernah menawarkan tanahnya kepada penggugat akan tetapi penggugat tidak berminat pada waktu itu;
5. Bahwa adapun jawaban para Tergugat dan turut Tergugat terhadap gugatan penggugat pada point 12 (dua belas) s/d point 25 (dua puluh lima) yaitu.. Bahwa para Tergugat dan turut Tergugat pada intinya tidak ada mendirikan bangunan permanen diatas tanah milik penggugat, tergugat I mendirikan bangunan diatas tanah tergugat I yang mana tergugat I membeli obyek tanah dimaksud dari Tergugat II, proses jual belinya dilakukan secara Terang dan Tunai, dan juga proses pembuatan AJB yang dilakukan oleh Turut tergugat dengan Para tergugat I,II, dan III telah sesuai dengan aturan prosedur hukum yang berlaku, yang mana pada saat proses pembuatan Akta Nomor : 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002, para Tergugat I,II dan III membawa dokumen lengkap, dan telah datang menghadap kepada Turut Tergugat, dihadiri dan disaksikan oleh Kepala Desa Darussalam, Kec. Panyabungan, Kab. Mandailing Natal serta dihadiri dua orang saksi yang masing masing kesemuanya membubuhkan tanda tangannya dia AJB tersebut. Maka untuk itu gugatan penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat I, II, III serta Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak benar;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan argumentasi hukum tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo menolak gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Onvanklijke Verklaard**).

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil Eksepsi, Dalam Pokok Perkara diatas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini mengambil keputusan yang berbunyi sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Terguat untuk seluruhnya.

## B. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan pertimbangan hukum (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan replik tertanggal 20 Oktober 2020, dan terhadap replik tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan duplik tanggal 27 Oktober 2020, replik dan duplik tersebut semuanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Foto kopi Akta Jual Beli Nomor 151/Kec.Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto kopi Kwitansi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 31 Januari 2019, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto kopi Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 5 November 2001 telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto kopi Surat Pernyataan tertanggal 5 November 2001 telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto kopi Surat Keterangan Nomor 21/II/KD/2001 tertanggal 5 November 2001, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto kopi Surat Keterangan Nomor 470/1618/SPP/2020 tertanggal 18 November 2020, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai dan diperlihatkan aslinya didepan persidangan;

Halaman 13 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat juga telah mengajukan 5 (lima) orang saksi kedepan persidangan sebagai berikut: \_

1. Saksi **Asminah Rambe**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa yang diperkarakan antara para pihak adalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek perkara terletak di Pagaran Sigatal yang sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
  - Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah proyek irigasi, Barat berbatas dengan tanah Arjun dan Syahrul, selatan berbatas dengan tali air dan Utara berbatas dengan tanah Nasaruddin;
  - Bahwa saksi tinggal lebih kurang 2 km dari tanah objek perkara;
  - Bahwa tanah objek perkara dikuasai oleh Tergugat I dan di tanah objek perkara terdapat bangunan;
  - Bahwa tanah objek perkara dan tanah yang ada dibelakangnya adalah tanah warisan orang tua saksi Alm. Pirman Rambe yang telah dijual tahun 2001 kepada Penggugat;
  - Bahwa saksi bersama dengan Jumalan (ibu saksi), Panyahatan Rambe dan Salohot Rambe ikut menandatangani surat jual beli tersebut;
  - Bahwa tanah terperkara termasuk kedalam tanah yang saksi jual kepada Penggugat;
  - Bahwa luas tanah yang dijual kepada Penggugat adalah 4.900 M<sup>2</sup>;
  - Bahwa Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke Polres terkait dengan bangunan di tanah objek perkara;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi **Salohot Rambe**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa yang diperkarakan antara para pihak adalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek perkara terletak Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
  - Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah proyek irigasi, Barat berbatas dengan tanah Arjun dan Syahrul, selatan berbatas dengan bondar gala-gala dan Utara berbatas dengan tanah Nasaruddin;
  - Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah objek perkara adalah lebih kurang 1 km;
  - Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
  - Bahwa di tanah objek perkara terdapat bangunan milik Tergugat I;
  - Bahwa saksi bersama dengan Jumalan (ibu saksi), Panyahatan Rambe dan Asminah Rambe (saudara kandung) ikut menandatangani surat jual beli tersebut;

Halaman 14 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah objek perkara dan tanah yang ada dibelakangnya adalah tanah warisan orang tua saksi yang telah dijual tahun 2001 kepada Penggugat;
- Bahwa bangunan Tergugat I terletak di tanah yang saksi jual kepada Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **H. Syarifuddin Rambe**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
- Bahwa tanah objek perkara terletak Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
- Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah proyek irigasi, Barat berbatas dengan tanah Arjun dan Syahrul, selatan berbatas dengan bondar gala-gala dan Utara berbatas dengan tanah Ali Usman;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa di tanah objek perkara terdapat bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa tanah objek perkara dan tanah yang ada dibelakangnya adalah tanah warisan Alm. Pirman Rambe yang telah dijual oleh ahli warisnya tahun 2001 kepada Penggugat;
- Bahwa saksi ikut sebagai saksi dan menandatangani surat jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris alm. Pirman Rambe dengan Penggugat;
- Bahwa di tanah objek perkara yang bercocok tanam adalah orang tua dari Asminah Rambe;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi **H. Mahmud Nst**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
- Bahwa tanah objek perkara terletak Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
- Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah proyek irigasi, Barat berbatas dengan tanah Arjun dan Syahrul, selatan berbatas dengan bondar gala-gala dan Utara berbatas dengan tanah Syahrul;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa di tanah objek perkara terdapat bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa tanah objek perkara tersebut adalah tanah Syahrul;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut sebagai saksi dalam akta jual beli tanah;
- Bahwa tanah objek perkara adalah tanah warisan alm. Pirman Rambe yang dijual oleh ahli warisnya Jumalan kepada Penggugat;
- Bahwa setelah dibeli oleh Penggugat tidak ada yang menguasai tanah tersebut selain Penggugat;
- Bahwa bangunan di tanah objek perkara dibangun tahun 2004;
- Bahwa tanah objek perkara dan tanah yang ada dibelakangnya adalah tanah warisan Alm. Pirman Rambe yang telah dijual oleh ahli warisnya tahun 2001 kepada Penggugat;
- Bahwa saksi ikut menandatangani surat jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris alm. Pirman Rambe dengan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

5. Saksi **Sabam Lumbangaol**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
- Bahwa saksi adalah pensiunan Balai Wilayah Sungai;
- Bahwa tanah objek perkara terletak Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
- Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah proyek irigasi, Barat berbatas dengan tanah Penggugat, selatan berbatas dengan Penggugat dan Utara berbatas dengan Penggugat;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Tergugat I;
- Bahwa di tanah objek perkara terdapat bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa di tanah objek perkara semenjak tahun 1991 telah berdiri bangunan semi permanen (warung) dan gubuk gubuk dan selanjutnya berganti bangunan permanen;
- Bahwa tanah objek perkara dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan sekarang sedangkan Penggugat tidak pernah menguasai tanah objek perkara;
- Bahwa terhadap pendirian bangunan tersebut tidak ada yang mempermasalahkan;
- Bahwa tahun 2020 saksi pernah menengahi permasalahan tanah dan Tergugat I menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah tanahnya;
- Bahwa setelah timbul permasalahan ini saksi diberi tahu bahwa tanah objek perkara adalah tanah Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan surat – surat bukti yang bermaterai cukup yang diberi tanda:

1. Foto kopi Surat Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Foto kopi Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 22 Mei 2002, telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Foto kopi Surat dari Kepolisian RI Resort Mandailing Natal Nomor B/874/III/RES.1.2/2019/Reskrim, perihal pemberitahuan penghentian penyelidikan tertanggal 26 Maret 2019 dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Foto kopi Surat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Sumberdaya Air Balai wilayah Sungai Sumatera II Nomor: PS.05.01.BWS2/289 Perihal Pemberitahuan Pengosongan dan Pembongkaran Bangunan tertanggal 13 Maret 2019 dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Foto kopi surat dari Kepolisian RI Resort Mandailing Natal Nomor: B/829/III/RES.1.2./2019/Reskrim, Perihal Gelar Perkara tertanggal 21 Maret 2019 dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Foto kopi surat dari Kepolisian RI Resort Mandailing Natal Nomor: B/127/II/RES.1.2./2019/Reskrim, Perihal Permintaan Keterangan tertanggal 18 Januari 2019 dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Foto kopi surat dari Kepolisian RI Resort Mandailing Natal Nomor: B/134/II/RES.1.2./2019/Reskrim, Perihal Pengecekan Objek Tanah, tertanggal 18 Januari 2019 dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Foto kopi Surat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Sumberdaya Air Balai wilayah Sungai Sumatera II Nomor: PS.05.01.BWS2/473, Perihal Peringatan ke-2/Somasi ke-2, tertanggal 6 Mei 2019 dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai dan diperlihatkan aslinya didepan persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke depan persidangan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **Arsad Lubis**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek perkara terletak di Desa Darussalam yang sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
  - Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Darussalam dari tahun 2009 sampai dengan 2015;
  - Bahwa yang menguasai tanah objek perkara sekarang adalah Tergugat I;
  - Bahwa Tergugat I telah membeli tanah objek perkara dari Tergugat II dan saksi pernah melihat Akta Jual Belinya;
  - Bahwa tanah tersebut mulai dikuasai oleh Tergugat I antara tahun 2000 sampai 2003 karna saksi tidak ingat secara persis;
  - Bahwa Tergugat I mendirikan bangunan di tanah objek perkara sekira tahun 2016 atau 2017;
  - Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada permasalahan terhadap tanah objek perkara;
  - Bahwa tanah objek perkara adalh tanah Tergugat II yang diajual kepada Tergugat I;
  - Bahwa tanah yang terletak dibelakang tanah objek perkara adalah tanah warisan alm. Pirman Rambe;
  - Bahwa Alm. Pirman Rambe pernah menanam padi di tanah yang terletak dibelakang tanah objek perkara;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Irman Pelani Lubis**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek perkara terletak di Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
  - Bahwa yang menguasai tanah objek perkara adalah Tergugat I;
  - Bahwa tahun 2005 sampai dengan tahun 2006 Tergugat I membangun pondok kopi di tanah objek perkara;
  - Bahwa sejak tahun 2016 di tanah objek perkara dibangun rumah kos kosan/ kontrakan;
  - Bahwa sekarang ini di tanah objek perkara terdapat toko pakaian milik Tergugat I;
  - Bahwa saksi mendengar permasalahan tanah objek perkara baru baru ini;
  - Bahwa tanah Penggugat berada di belakang tanah objek perkara yang dahulunya ditanam dengan tanaman coklat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Insidentil Tergugat I telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi kedepan persidangan sebagai berikut:

1. Saksi **Muhammad Jamiluddin**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek perkara terletak di Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
  - Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah proyek irigasi, Barat berbatas dengan tanah yang tidak saksi tahu, selatan berbatas dengan parit dan Utara berbatas dengan kebun;
  - Bahwa yang menguasai tanah objek perkara adalah Tergugat I;
  - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi adalah tukang yang membuat bangunan di tanah objek perkara;
  - Bahwa dahulunya bangunannya berbentuk semi permanen dan ada warung kopi dan sekarang bangunan permanen;
  - Bahwa di belakang tanah objek perkara dahulunya ada kebun coklat;
  - Bahwa saksi mendengar dari orang-orang bahwa yang menguasai tanah di belakang tanah objek perkara adalah Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Insidentil Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Rohilah**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
  - Bahwa tanah objek perkara terletak di Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
  - Bahwa batas tanah objek perkara sebelah Timur berbatas dengan tanah H. Manan Rambe, Barat berbatas dengan Pirman Rambe, selatan tidak tahu dan Utara berbatas dengan tanah Rata;
  - Bahwa tanah objek perkara dikuasai oleh Tergugat I;
  - Bahwa Tergugat II telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I;
  - Bahwa tahun 2016 di tanah objek perkara pernah berdiri kos kosan/kontrakan;
  - Bahwa tanah objek perkara di permasalahan baru baru ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II dan istrinya (Tergugat III) pernah bercocok tanam di tanah objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah objek perkara adalah tanah Tergugat II karena nenek saksi dan nenek Tergugat II adalah bersaudara;
- Bahwa tanah objek perkara sebelumnya adalah tanah Saripuddin Rambe (Tergugat II) yang diwariskan oleh Zainuddin Rambe;
- Bahwa tanah objek perkara adalah sisa tanah yang telah dijual kepada Balai Wilayah Sungai Sumatera II;
- Bahwa rumah saksi berjarak beberapa meter dari tanah objek perkara;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Insidentil Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **Roslina**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa yang diperkarakan antara para pihak dalam perkara ini adalah sengketa tanah;
- Bahwa tanah objek perkara terletak di Desa Darussalam yang sekarang dikenal dengan Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah objek perkara;
- Bahwa saksi pernah tinggal di rumah kos kosan/kontrakan yang ada di tanah objek perkara;
- Bahwa saksi tinggal di tempat kos kosan/kontrakan tersebut sejak tahun 2016 sampai dengan 2019;
- Bahwa rumah kontrakan/ kos kosan tersebut milik Tergugat I;
- Bahwa rumah kontrakan atau kos kosan tersebut tidak ada lagi berganti dengan kion kios jualan;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Insidentil Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada hari Selasa tanggal 9 November 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan pada persidangan tanggal 4 Februari 2021 sedangkan Kuasa Tergugat I maupun Kuasa Tergugat II, III dan Turut Tergugat tidak menyerahkan kesimpulan;

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;

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



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consorsium*) karna Penggugat seharusnya juga menggugat ahli waris dari Alm. Pirman Rambe selaku pihak yang menjual tanah kepada Penggugat sehingga dapat diketahui batas tanah yang dibeli oleh Penggugat, dan Penggugat seharusnya juga menggugat Balai Wilayah Sungai Sumatera II sebagai pihak dalam perkara ini karena Para Tergugat telah mendirikan bangunan di tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat dalam repliknya telah membantah bahwa dalam perkara aquo ahli waris Alm. Pirman Rambe dan Balai Wilayah Sungai Sumatera II tidak memiliki kedudukan sebagai pihak karena tidak melanggar Hak Penggugat melainkan hanya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat yang telah melanggar Hak Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa gugatan dapat dinyatakan kurang pihak (*plurium litis consorsium*) apabila terdapat pihak pihak yang seharusnya ikut sebagai pihak dalam perkara akan tetapi tidak ikut sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang bahwa Penggugat memiliki hak untuk menggugat siapa saja yang dianggap telah melanggar hak Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka oleh karena itu Penggugat berhak untuk menentukan pihak pihak mana saja yang dapat dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara aquo sepanjang memiliki hubungan dan kepentingan hukum dengan perkara aquo (vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971):

Menimbang bahwa setelah memperhatikan dalil gugatan Penggugat dapat diketahui bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat I karena telah menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat dan Tergugat I memperoleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut berdasarkan akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III yang dilakukan di Pejabat Pembuat AKta Tanah Elli Nadjah Pulungan, SH (turut Tergugat III);

Menimbang bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut telah cukup untuk membuktikan bahwa Penggugat memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap tanah objek perkara dapat diketahui bahwa tanah objek perkara dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat I dan di tanah objek perkara terdapat bangunan milik Tergugat I, sedangkan Alm. Pirman Rambe dan Balai Wilayah Sungai Sumatera II tidak memiliki hubungan dan kepentingan hukum terhadap tanah objek perkara maka tidak tepat kiranya ahli waris alm. Pirman Rambe dan Balai Wilayah Sungai Sumatera II ikut digugat dalam perkara aquo;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat dikategorikan kurang pihak (*plurium litis consorsium*) maka eksepsi Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tersebut dinyatakan tidak memiliki dasar dan harus dinyatakan ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 4.900 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Darussalam – Pagaran Sigatal yang sekarang ini setelah pemekaran terletak di Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu Kecamatan Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001 dan pada awal tahun 2006 sekira bulan Februari Tergugat I telah mendirikan bangunan permanen dan bangunan berdinding papan di tanah milik Penggugat tersebut dengan batas sebelah timur sepanjang 26,03 m (dua puluh enam koma nol tiga meter) berbatasan dengan Jalan Proyek Batang Gadis atau Jalan Lintas Timur, Sebelah utara sepanjang 1.08 m (satu koma nol delapan meter) berbatasan dengan tanah Penggugat, Sebelah Selatan sepanjang 6,60 m (enam koma enam puluh meter) yang berbatasan dengan Tanah Penggugat dan Sebelah Barat sepanjang 26,12 m (dua puluh enam koma dua belas meter) berbatasan dengan tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat menyangkal gugatan Penggugat yang pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I telah membeli tanah objek perkara dari Tergugat II yang dilakukan secara terang dan tunai berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002 tertanggal 5 Agustus 2002 dan proses AJB dilakukan sesuai dengan proses hukum yang berlaku dihadapan Turut Tergugat dengan disaksikan kepala Desa Darussalam Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal maka dengan demikian keliru dan tidak benar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat di dalam jawabannya telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim menilai secara yuridis formal pembuktian harus dibebankan kepada pihak Penggugat terlebih dahulu, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata yang menyatakan bahwa setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa tersebut, yang selaras pula dengan Pasal 283 Rbg;

Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-6 dan mengajukan saksi sebanyak 5 (lima) orang yaitu saksi Asminah Rambe, saksi Salohot Rambe, saksi Saripuddin Rambe, saksi H. Mahmud Nst dan saksi Sabam Lumbangaol;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan bukti T-8 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi Arsad Lubis dan saksi Irman Pelani Lubis;

Menimbang bahwa selanjutnya kuasa insidentil dari Tergugat I secara terpisah telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi kedepan persidangan yaitu saksi Muhammad Jamiluddin, saksi Rohilah dan saksi Rosliana;

Menimbang bahwa masing-masing bukti surat dan saksi tersebut akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan materi pokok perkara sepanjang bukti surat dan saksi tersebut berkaitan dan relevan dengan materi pokok perkara sedangkan bukti lainnya dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terkait dengan tanah objek perkara pada tanggal 9 November 2020 dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut dapat diketahui bahwa tanah objek perkara terletak di Jalan Lintas Timur, Kelurahan Sipolu Polu, Kecamatan Panyabungan Kab.

Halaman 23 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandailing Natal, dengan batas-batas sebagai berikut Sebelah timur berbatasan dengan Jalan Proyek Batang Gadis atau Jalan Lintas Timur, Sebelah utara berbatasan dengan tanah Penggugat, Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Penggugat dan Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Penggugat, dan di tanah objek perkara terdapat bangunan permanen milik Tergugat I yang dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan dalil bantahan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dapat diketahui bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara aquo adalah kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sipolu Polu, Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan memiliki tanah objek perkara;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 4.900 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Lintas Timur, Kelurahan Sipolu Polu, Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal yang diperoleh dengan cara membeli tanah tersebut dari ahli waris Alm. Pirman Rambe yaitu Jumalan, Asmina, Panyahatan Rambe dan Salohot Rambe berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001;

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 (bukti P-1) dan dihubungkan dengan Surat Keterangan Ahli Waris (bukti P-3) yang satu sama lainnya saling berkaitan dapat diketahui bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah yang terletak Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu, Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal seluas lebih kurang 4.900 M<sup>2</sup> dan hal tersebut didukung oleh keterangan saksi Asminah Rambe, Salohot Rambe, Syarifuddin Rambe dan Mahmud Nst di depan persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam dalil bantahannya telah mendalilkan bahwa tanah objek perkara yang terletak di Kelurahan Sipolu Polu, Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal adalah milik sepenuhnya dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002 antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Akta Jual Beli No: 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002 (bukti T-1) dan dihubungkan dengan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 22 Mei 2002 (bukti T-2) dan didukung

Halaman 24 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan keterangan saksi Arsad Lubis dan Irman Pelani Lubis bahwa Tergugat I telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II yang terletak di Jalan Lintas Timur Kelurahan Sipolu Polu, Kecamatan Panyabungan Kab. Mandailing Natal;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan bukti bukti sebagaimana diuraikan diatas dapat diketahui bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah seluas 4.900 M<sup>2</sup> didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 demikian juga halnya kepemilikan sebidang tanah milik Tergugat I juga didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002, yang masing masingnya merupakan Akta Autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tanah objek perkara yang pada saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I merupakan bahagian atau terletak di tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 antara Penggugat dengan ahli waris Alm. Pirman Rambe dapat diketahui bahwa merujuk kepada denah lokasi tanah yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tanggal 12 November 2001 bahwa batas tanah Penggugat sebelah timur tidak seluruhnya berbatas dengan tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II (jalan Lintas Timur) melainkan hanya sebahagian sedangkan sebagian lagi berbatas dengan tanah milik orang lain, hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat sebidang tanah yang terletak antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II (jalan Lintas Timur);

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi Asminah Rambe, saksi Salohot Rambe, saksi Syarifuddin Rambe dan saksi Mahmud Nst bahwa tanah objek perkara termasuk tanah yang dijual kepada Penggugat harus dikesampingkan karena keterangan saksi-saksi tersebut bertentangan dengan isi dari Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 dimana denah lokasi tanah dalam Akta Jual Beli tersebut menunjukkan bahwa terdapat bidang tanah yang terletak di antara tanah Penggugat dengan Jalan Lintas Timur dan tanah tersebut tidak termasuk tanah yang dijual kepada Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan kepemilikan tanah yang terletak diantara tanah Penggugat dan tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II (jalan Lintas Timur) tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002 yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dapat

Halaman 25 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui bahwa berdasarkan denah lokasi tanah yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002 bahwa Tergugat I telah membeli sebidang tanah kepada Tergugat II yang untuk sebelah timur berbatasan langsung dengan Jalan Lintas Timur sedangkan sebelah baratnya berbatasan dengan tanah milik Penggugat, hal tersebut juga bersesuaian dengan denah tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 dan didukung pula dengan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Tergugat I telah dapat membuktikan bahwa tanah yang terletak antara tanah Penggugat dengan tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II (jalan Lintas Timur) adalah tanah milik Tergugat I yang sebelumnya telah dibeli dari Tergugat II;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan memperbandingkan denah lokasi tanah Penggugat dan denah lokasi tanah Tergugat I sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli masing-masing pihak maka terdapat kesesuaian bahwa tanah objek perkara berbatasan dengan tanah milik Penggugat sebelah timur dan tanah objek perkara terletak diluar tanah milik Penggugat dan hal tersebut juga didukung dengan hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah objek perkara;

Menimbang bahwa Tergugat II telah menguasai tanah objek perkara sebelum Penggugat membeli tanah dari ahli waris Alm. Pirman Rambe dan fakta tersebut bersesuaian dengan denah lokasi tanah Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 dimana terdapat sebidang tanah yang terletak antara tanah yang dibeli Penggugat dengan tanah milik Balai Wilayah Sungai Sumatera II (jalan Lintas Timur), hal tersebut didukung pula dengan keterangan saksi Sabam Lumbangaol yang menerangkan bahwa di tanah objek perkara semenjak tahun 1991 telah berdiri bangunan semi permanen dan pondok pondok dan selanjutnya berganti dengan bangunan permanen dan kemudian dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan sekarang sedangkan Penggugat tidak pernah menguasai tanah objek perkara, demikian juga halnya dengan keterangan saksi Rohilah yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek perkara adalah tanah Saripuddin Rambe (Tergugat II) yang selanjutnya dijual kepada Tergugat I, dan tanah objek perkara adalah sisa tanah yang telah dijual kepada Balai Wilayah Sungai Sumatera II, saksi mengetahui hal tersebut karena nenek Tergugat II dan nenek saksi bersaudara;

Halaman 26 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl

### 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 saksi Arsad Lubis menerangkan bahwa Tergugat I membeli tanah objek perkara dari Tergugat II sedangkan tanah yang terletak di belakang tanah objek perkara adalah tanah milik alm. Pirman Rambe demikian juga saksi Irman Pelani Lubis yang menerangkan bahwa tanah Penggugat adalah tanah yang terletak di belakang tanah objek perkara yang dahulunya ditanam dengan tanaman coklat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan denah tanah sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 151/Kec/Panyabungan/2001 tertanggal 12 November 2001 dan dihubungkan dengan denah tanah yang termuat dalam Akta Jual Beli Nomor 11/Panyabungan/2002, tertanggal 5 Agustus 2002 maka dapat disimpulkan bahwa tanah objek perkara terletak diluar tanah Penggugat dan tidak termasuk kedalam tanah yang dibeli oleh Penggugat dari ahli waris Alm. Pirman Rambe, hal tersebut didukung dengan fakta bahwa tanah objek perkara semenjak dahulunya telah dikuasai oleh Tergugat II dan selanjutnya tahun 2002 dijual kepada Tergugat I dan Tergugat I menguasainya sampai dengan sekarang sedangkan Penggugat tidak pernah menguasai tanah objek perkara tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena tanah objek perkara terletak di luar tanah Penggugat dan Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan terhadap tanah objek perkara maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak berdasar dan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum angka 3 yang merupakan petitum pokok dalam perkara a quo harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum pokok dalam perkara ini ditolak maka petitum lain dan selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan Penggugat dipihak yang kalah maka biaya perkara dibebankan kepada Penggugat;

Mengingat, ketentuan ketentuan yang termuat dalam Rbg dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.520.000,00 (tiga juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal, pada hari Jumat, tanggal 26 Februari 2021, oleh kami, **MUHAMMAD IRSYAD, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **FIRSTINA ANTIN SYAHRINI, S.H.** dan **ERICO LEONARD HUTAURUK, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl tanggal 13 Agustus 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 2 Maret 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **ULYA ULFA LUBIS, S.H.,M.Kn.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Mandailing Natal dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota;

Hakim Ketua;

**FIRSTINA ANTIN SYAHRINI, S.H.**

**MUHAMMAD IRSYAD, S.H.,M.H.,**

**ERICO LEONARD HUTAURUK, S.H.,**

Panitera Pengganti;

**ULYA ULFA LUBIS, S.H.,M.Kn.,**

Perincian biaya;

Halaman 28 Putusan Nomor 7/Pdt.G/2020/PN Mdl

### 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

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp.	50.000,00
3.	Panggilan	Rp.	2.090.000,00
4.	PNBP	Rp.	30.000,00
5.	Biaya PS	Rp.	1.300.000,00
6.	Materai	Rp.	10.000,00
7.	Redaksi	Rp.	10.000,00
	Jumlah	Rp.	3.520.000,00

(tiga juta lima ratus dua puluh ribu rupiah);

#### 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)