



PUTUSAN

Nomor 525/Pdt/2019/PTMDN.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

INTAN TAMPUBOLON, umur 82 tahun, beralamat di Sigumpar Dangsina, Kecamatan Sigumpar, Kabupaten Toba Samosir, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGUGAT**;

LAWAN

USIA KRISMAN PANGARIBUAN, dkk., Laki-laki, Petani, beralamat di Panalasa, Desa Sitolu Ama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula TERGUGAT**;

BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Cq.KANTOR WILAYAH PERTANAHAN TK.ISUMATERA UTARA Cq.KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN TOBA SAMOSIR, berkedudukan di Jalan Somba Debata No.3 Onan Raja, Balige, Kabupaten Toba Samosir, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;
Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 31 Oktober 2019, Nomor 525/Pdt/2019/PTMDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat Banding ;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 31 Oktober 2019, Nomor 525/Pdt/2019/PTMDN;
3. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 9 Juli 2019 Nomor 108/Pdt.G/2018/PNBlg; dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada

Halaman 1 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Oktober 2018 dalam Register Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Blg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dahulu memiliki 2 (dua) bidang/petak tanah (sawah) yang terletak di Upamanopa, Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dengan batas-batas sebagai berikut :

Petak 1 dengan luas $\pm 350M^2$:

Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lintas Sumatera

Sebelah timur : berbatasan dengan dahulu parik sekarang tanah milik Tergugat

Sebelah selatan : berbatasan dengan dahulu tanah milik Maruahal Sinurat

Sebelah utara : berbatasan dengan dahulu tanah milik Tuani Silalahi

Petak 2 dengan luas $\pm 450M^2$:

Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lintas Sumatera

Sebelah timur : berbatasan dengan dahulu parik sekarang tanah milik Tergugat

Sebelah selatan : berbatasan dengan dahulu tanah milik Hulanda Sitorus

Sebelah utara : berbatasan dengan dahulu milik Maruahal Sinurat

Selanjutnya disebut **tanah perkara**;

2. Bahwa kedua bidang tanah/sawah tersebut Penggugat peroleh melalui jual beli dengan Nai Rosita br.Pasaribu (bibi Penggugat) pada tahun 1980. Selama ± 4 tahun kedua bidang tanah diusahai oleh Istri Penggugat dengan menanam padi. Kemudian karena Penggugat membutuhkan uang, Penggugat terpaksa menjual objek perkara tersebut kepada Tergugat pada tanggal 3 Oktober 1984 dengan harga 150 (seratus lima puluh) kaleng padi (vide Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984). Dalam Surat Jual Beli Tanah tersebut tidak dijelaskan luas maupun batas utara dan selatan objek perkara dan hanya ditandatangani oleh kedua pihak, Penjual dan Pembeli (incasu Penggugat dan Tergugat);
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan keluarga, yaitu Penggugat dan Tergugat sama-sama cucu dari Raja Padua Pangaribuan (Pubiatua Pangaribuan), Penggugat merupakan cucu dari anak perempuan yang bernama Dilo br.Pangaribuan sementara Tergugat adalah cucu dari anak laki-laki Raja Padua Pangaribuan yaitu Raja Usia Pangaribuan / Op.Firman Pangaribuan.
4. Bahwa Penggugat membuat surat jual beli tersebut dihadapan Tergugat tetapi Penggugat tidak mengetahui secara pasti batas-batas kedua petak tanah/sawah miliknya, Tergugat menyarankan agar **batas-batasnya (utara dan**

Halaman 2 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



selatan) dilengkapi oleh Tergugat. Oleh karena Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga dan pada saat itu Tergugat masih menjabat sebagai Kepala Desa Sitoluama, sehingga Penggugat percaya terhadap Tergugat dan menyetujui batas utara dan selatan dalam surat perjanjian tersebut dilengkapi oleh Tergugat. Akan tetapi setelah pembuatan surat jual beli tanah tersebut (3 Oktober 1984) hingga tahun 2016 Penggugat belum pernah melihat surat jual beli tanah tersebut baik itu yang Penggugat buat maupun surat jual beli tanah yang telah dilengkapi oleh Tergugat seperti yang disarankan Tergugat. Penggugat juga tidak memiliki salinan/fotokopi surat jual beli tersebut padahal Penggugat sudah berulang kali meminta kepada Tergugat akan tetapi tetap saja tidak pernah diberikan oleh Tergugat;

5. Bahwa akhirnya pada tanggal 16 Mei 2017, Tergugat menggugat Penggugat ke Pengadilan Negeri Balige melalui perkara perdata dengan register nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.Blg (gugatan I) Penggugat ditarik sebagai pihak Tergugat II, akan tetapi dengan suatu alasan Penggugat perkara aquo (incasu Tergugat Usia Krisman Pangaribuan) mencabut gugatan tersebut dan mendaftarkan kembali dengan perkara register nomor : 58/Pdt.G/2017/PN.Blg tertanggal 12 Juli 2017 (gugatan II) dan Penggugat sebagai Turut Tergugat I dengan Putusan Pengadilan Negeri No.58/Pdt.G/2017/PN.Blg tanggal 13 Maret 2018 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.067.000,00 (dua juta enam puluh tujuh ribu rupiah).

6. Bahwa kemudian Tergugat kembali mengajukan gugatan perdata dengan register nomor : 94/Pdt.G/2018/PN.Blg tertanggal 19 September 2018 (gugatan III) dan Penggugat tetap ditarik sebagai Turut Tergugat I. Baik dalam gugatan I,II maupun gugatan III Penggugat perkara aqua incasu Tergugat (Usia Krisman Pangaribuan) mendalilkan bahwa tanah yang disertifikatkan oleh Sortha br.

Halaman 3 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Panjaitan (perkara aquo Tergugat) berdasarkan Surat INHOUDSSTAT Nomor 141 tahun 1925 adalah tanah persil no.147 dan persil 154 yang dibeli Penggugat Usia Krisman Pangaribuan dari Turut Tergugat I Intan Tampubolon pada tahun 1984 (vide Surat Jual Beli tanggal 3 Oktober 1984), **Tergugat Usia Krisman Pangaribuan dalam gugatannya juga mengakui bahwa BENAR luas dan batas-batas tanah yang dijual oleh Penggugat Intan Tampubolon tidak disebutkan secara jelas**, yaitu sebagai berikut :

Bidang pertama :

Timur : Kebun pihak II (dua)
Barat : jalan besar lintas sumatera
Utara : Bidang kedua :
Timur : Kebun pihak II (dua)
Barat : jalan besar lintas sumatera
Utara :
Selatan :

Dari batas-batas tanah tersebut, menimbulkan pertanyaan “yang manakah tanah yang diperjualbelikan oleh Penggugat dan Tergugat? Atau apakah tanah yang terletak disepanjang jalan raya Laguboti – Silimbat, Desa Sitoluama yang dijual Penggugat kepada Tergugat?”

Sementara itu batas-batas tanah seluas 411 M² yang disertifikatkan oleh Sortha br. Panjaitan, Sertifikat Hak Milik No.101/Sitoluama atas nama Sortha br.Panjaitan adalah sebagai berikut :

Sebelah utara : Torang Pangaribuan
Sebelah selatan : Daulat Pangaribuan
Sebelah barat : Jalan Laguboti – Silimbat
Sebelah timur : gadu/parit

7. Bahwa terhadap perkara perdata Nomor : 58/Pdt.G/2017/PN.Blg (gugatan II) dilakukan pemeriksaan setempat (Komisi Lapangan) sehubungan dengan jawab-jinawab para pihak, akan tetapi **penunjukan objek perkara oleh Penggugat (Usia Krisman Pangaribuan), Tergugat (Sorta br.Panjaitan) dan Turut Tergugat I (Intan Tampubolon) masing-masing berbeda. Ditunjukkan juga Penggugat Usia Krisman Pangaribuan kedua persil tanah (147 dan 154) berbatasan langsung sementara itu Turut Tergugat I Intan Tampubolon menunjuk bahwa kedua tanahnya tidak berbatasan langsung, ada dahulunya milik Maruahal Sinurat ditengah-tengah kedua tanah tersebut. Oleh karenanya perbedaan ini juga membuktikan penunjukan objek jual beli perkara incasu antara Penggugat (Intan Tampubolon**

Halaman 4 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



sebagai Penjual) dengan Tergugat (Usia Krisman Pangaribuan sebagai Pembeli) adalah berbeda, baik letak objek maupun perbatasan kedua persil tanah (147 dan 154).

8. Bahwa Tergugat dalam gugatan I,II,III selalu beralaskan Surat INHOUDSSTAAT no.141 tahun 1925, tetapi Tergugat sendiri juga menyatakan dan mengakui bahwa Surat INHOUDSSTAT No.141 tahun 1925 bukanlah bukti kepemilikan atau alas hak kepemilikan tanah Upamanopa. Oleh karenanya patut diduga Tergugat telah sewenang-wenang menggunakan Surat INHOUDSSTAT No.141 tahun 1925 tersebut untuk menguasai seluruh tanah upamanopa dengan memutarbalikkan fakta atau merekayasa Surat INHOUDSSTAAT No.141 tahun 1925 tersebut. Sehingga dengan menggunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 yang luas dan batas-batasnya tidak disebutkan dengan jelas didukung dengan surat INHOUDSSTAAT yang direkayasa keinginan Tergugat untuk memiliki tanah khususnya di Upamanopa, Desa Situluama dapat terwujud dan hal ini terbukti, hampir seluruh tanah di Upamanopa telah dikuasai Tergugat.
9. Bahwa dengan adanya gugatan I,II,III tersebut diatas, Penggugat (Intan Tampubolon) baru menyadari bahwa hal ini terjadi akibat Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 tanpa luas dan batas-batas tanah yang jelas. Namun hal ini sepenuhnya bukan kesalahan dari Penggugat melainkan juga andil dari Tergugat (Usia Krisman Pangaribuan) yang tidak melengkapi batas-batas tanah seperti yang disarankannya dahulu;
10. Bahwa dengan adanya Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 tersebut, diduga telah digunakan secara semena-mena oleh Tergugat, hal ini sangat merugikan pihak lain, khususnya Penggugat. Penggugat menjadi pihak dalam gugatan perdata yang seharusnya tidak terlibat. Hubungan baik selama ini antara Penggugat dengan keluarga Sortha br.Panjaitan akibat adanya gugatan I,II,III menjadi kaku. Bukti lain kesewenang-wenangan Tergugat dengan menggunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984, Tergugat melalui anaknya bernama Dongan Torang Pangaribuan juga telah menggunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 tersebut sebagai alas hak kepemilikan tanah untuk mengajukan permohonan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Rumah Permanen Bertingkat. Nyatanya rumah bertingkat yang ada di Upamanopa hanya 1 (satu) yaitu rumah milik Tergugat akan tetapi letak bangunan rumah tersebut tidak didirikan diatas tanah yang menjadi objek perkara dalam gugatan I,II,III



ataupun diatas tanah yang menjadi objek jual beli dengan Penggugat pada tahun 1984;

11. Bahwa atas dasar kesewenang-wenangan Tergugat dalam mempergunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 antara Penggugat dan Tergugat, sehingga Tergugat yang memanfaatkan ketidakjelasan objek tanah dalam surat jual beli tersebut, akibatnya Penggugat harus menghadapi gugatan perdata yang dilakukan sendiri oleh Tergugat (vide gugatan I,II,III), belum lagi hubungan antara Penggugat dengan keluarga besar Sortha br.Panjaitan menjadi kurang baik akibat gugatan tersebut Oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan ini untuk membatalkan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 ke Pengadilan Negeri Balige, agar tidak terjadi lagi kesewenangan Tergugat dengan memanfaatkan surat jual beli tersebut;
12. Bahwa suatu perjanjian tidak boleh dibuat dengan sewenang-wenang (fairness), melainkan harus terikat pada kaidah, norma-norma, kepatutan, ketertiban umum dan kesusilaan serta itikad baik (vide pasal 1338 dan 1339 KUHPerdata) yang harus ada pada saat pelaksanaan perjanjian maupun pada saat dibuatnya perjanjian.

Secara sederhana **itikad baik dalam suatu perjanjian dapat diartikan bahwa suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga dalam pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.** Sehingga dalam **itikad baik mengandung unsur kejujuran, kepatutan dan tidak sewenang-wenang.** Tidak sewenang-wenang berarti bahwa tidak ada fakta yang menunjukkan niat dan kesadaran dari pihak dengan kedudukan tawar yang lebih kuat untuk memanfaatkan kedudukan itu untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar dari pihak lain yang memiliki posisi tawar yang lebih lemah.

13. Bahwa suatu perjanjian harus mengandung unsur-unsur dari syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

a. Kesepakatan

Dengan adanya kata sepakat untuk mengadakan perjanjian diantara para pihak, maka pada saat itu juga telah terjadi persetujuan atas pernyataan kehendak dari masing-masing pihak. Kesepakatan harus dilakukan **secara terbuka** dan adil, apabila dilakukan dengan adanya unsur penipuan (fraud/bedrog), kesalahan/kekhilafan (dwaling), paksaan (dwang) sebagaimana diatur dalam pasal 1321 – 1328 KUHPerdata atau



penyalahgunaan keadaan (undue influence), maka perjanjian itu dianggap tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak.

b. Kecakapan

Pada dasarnya sesuai dengan pasal 1329 KUHPerdata bahwa semua orang cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, sebab tidak semua orang dewasa mampu untuk melakukan perbuatan hukum sendiri. Berikut beberapa kriteria yang oleh undang-undang termasuk orang-orang yang tidak cakap atau harus diwakili oleh orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum berdasarkan pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

1. Orang-orang yang belum dewasa (pasal 330 KUHPerdata);
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan (pasal 433 KUHPerdata);
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

c. suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu merupakan objek dari suatu perjanjian sehingga yang perlu diperhatikan adalah bentuk dari objek dari perjanjian, khususnya jika objek tersebut berupa benda :

- a) Benda yang menjadi objek perjanjian harus dapat diperdagangkan (passal 1332 KUHPerdata);
- b) Pada saat perjanjian tersebut dibuat, **objek harus sudah ditentukan secara jelas** (passal 1333 KUHPerdata).
- c) Bendanya dapat ditentukan ataupun dapat dihitung (pasal 1332 ayat (2) KUHPerdata).
- d) Bendanya dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata).
- e) Benda yang dijadikan objek dalam suatu perjanjian tidak dapat merupakan warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat (2) KUHPerdata)

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum (pasal 1337 KUHPerdata).

14. Bahwa **jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila kedua pihak telah sepakat terhadap barang/kebendaan yang**



akandiperjualbelikan meskipun benda tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (vide pasal 1458 KUHPerdata).

15. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan diatas, sudah sangat jelas **jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 belumah terjadi karena objek tanah (hal tertentu) yang diperjualbelikan Penggugat-Tergugat tidak tercapai kesepakatan**. Alas hak kepemilikan Penggugat Usia Krisman Pangaribuan dalam gugatan I,II,III adalah Surat Jual Beli Tanah Tertanggal 3 Oktober 1984 dan penunjukan objek perkara dalam gugatan I,II,III antara Penggugat Usia Krisman Pangaribuan dan Turut Tergugat I Intan Tampubolon berbeda mengakibatkan objek tanah dalam surat jual beli juga terdapat perbedaan sehingga tidak tercapai kesepakatan terhadap suatu hal tertentu (kebendaan/barang). Hal ini membuktikan unsur objektif dari syarat sah suatu perjanjian sesuai pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi, yaitu unsur **“suatu hal tertentu”**. Oleh karenanya patut dan adil Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 dinyatakan **batal demi hukum**. Yang artinya, sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, dengan demikian oleh karena dianggap tidak pernah ada, maka segala sesuatu yang telah dilakukan atas dasar perjanjian itu, harus dikembalikan ke dalam kondisi semula.
16. Bahwa selain itu, dengan tidak dilengkapinya batas-batas tanah yang diperjualbelikan dalam Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 oleh Tergugat sebagaimana yang disarankan Tergugat pada saat pembuatan surat jual beli oleh Penggugat, maka patut diduga adanya penipuan dengan dasar itikad buruk Tergugat melalui kekuasaannya sebagai Kepala Desa dan pengaruh kekerabatan Penggugat-Tergugat yang mana menurut adat Batak “boru harus hormat kepada hula-hula “ (adat Batak “*marsomba marhula-hula, elek marboru, manat mardongan tubu* yang artinya *hormat kepada hula-hula, yang sabar terhadap boru, hati-hati menjaga sikap terhadap teman semarga*) Bahwa oleh karena itu berdasarkan 1449 KUHPerdata yang mengatur “perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”. Penggugat Intan Tampubolon baru mengetahui bahwa Tergugat Usia Krisman Pangaribuan tidak melengkapi batas-batas tanah dalam surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 mulanya melalui gugatan perkara perdata nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.Blg yang diajukan oleh Tergugat Usia Krisman Pangaribuan, oleh karenanya Penggugat Intan Tampubolon masih berhak mengajukan tuntutan pembatalan ke

Halaman 8 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan (vide pasal 1454 KUHPerdata). Maka patut dan sah secara hukum apabila Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 dinyatakan batal karena diduga dibuat dengan paksaan ataupun penipuan maka barang-barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perjanjian dibuat kemudian Tergugat Usia Krisman Pangaribuan yang kepadanya tuntutan pembatalan ini ditujukan maka wajib untuk membayar biaya, kerugian dan bunga sebagaimana diatur dalam pasal 1452 dan 1453 KUHPerdata.

17. Bahwa berdasarkan *pasal 19 dan 23 Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang intinya jual beli tanah harus dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat PPAT sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum dan pasal 5 ayat (3a) yang intinya Camat atau Kepala Desa dapat mewakili PPAT dalam pembuatan akta. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan peraturan perundang-undangan pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 juga mengharuskan setiap perjanjian pemindahan hak atas tanah baik itu melalui jual-beli, gadai, ataupun hak tanggungan harus dibuatkan akta oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, hal ini juga sejalan dengan pasal 617 KUHPerdata “ *tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan*”*

Bahwa dalam Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat secara dibawah tangan, sama sekali tidak dituangkan dalam akta jual beli dihadapan pejabat PPAT, atau pejabat lain yang ditunjuk yaitu Kepala Desa atau Camat. Oleh karenanya juga patut dan adil jual beli antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan oleh Majelis Hakim Yang Mulia “batal demi hukum (*null and void nietig*) dengan demikian perjanjian jual beli tersebut dapat dianggap tidak pernah terjadi.

18. Bahwa sekira bulan September 2018, Penggugat baru mengetahui bahwa objek perkara telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Usia Krisman Pangaribuan incasu Tergugat dengan Seritifikat Hak Milik Nomor : 5/ Desa

Halaman 9 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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

Sitoluama II oleh Turut Tergugat. Sehingga patut dipertanyakan, atas dasar apa Turut Tergugat menerbitkan SHM atas nama Usia Krisman Pangaribuan tersebut. Karena bagaimanapun juga p objek perkara adalah tanah yang diperjualbelikan Penggugat dengan Tergugat melalui Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984. Namun sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bahwa jual beli tanah tersebut adalah tidak sah secara hukum sehingga alas hak kepemilikan tanah yang diajukan Tergugat sebagai dokumen persyaratan permohonan sertifikat adalah tidak sah. Oleh karena itu patut dan adil apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Serifikat Hak Milik Nomor : 5/Desa Sitoluama II atas nama Usia Krisman Pangaribuan adalah tidak berharga atau tidak berkekuatan hukum serta menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan perkara aquo yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

19. Bahwa karena Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 adalah tidak sah maka patut dan adil apabila Hakim yang Mulia menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah dari objek perkara yang terletak di Upamanopa, Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dengan batas-batas sebagai berikut :

Petak 1 dengan luas $\pm 350M^2$:

Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lintas Sumatera

Sebelah timur : berbatasan dengan dahulu parik sekarang tanah milik Tergugat

Sebelah selatan : berbatasan dengan dahulu tanah milik Maruahal Sinurat

Sebelah utara : berbatasan dengan dahulu tanah milik Tuani Silalahi

Petak 2 dengan luas $\pm 450M^2$:

Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lintas Sumatera

Sebelah timur : berbatasan dengan dahulu parik sekarang tanah milik Tergugat

Sebelah selatan : berbatasan dengan dahulu tanah milik Hulanda Sitorus

Sebelah utara : berbatasan dengan dahulu milik Maruahal Sinurat

20. Bahwa tindakan Tergugat yang menggunakan sewenang-wenang Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 untuk menguasai tanah di Upamanopa padahal Tergugat mengetahui dan menyadari bahwa surat jual beli tanah tersebut adalah tidak sah, oleh karenanya tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Maka patut dan adil apabila Majelis Hakim yang Mulia menyatakan tindakan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 10 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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

21. Bahwa akibat tindakan Tergugat yang menggunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 dengan sewenang-wenang sebagaimana telah diuraikan diatas padahal Tergugat mengetahui Surat Jual Beli Tanah tersebut tidaklah sah sehingga Penggugat mengalami kerugian Materiil dan Moril antara lain :

Kerugian Materiil : Bahwa karena tindakan dan perbuatan Tergugat yang diduga menggunakan surat jual beli tanah tersebut sehingga Penggugat ditarik sebagai pihak (turut tergugat) dalam gugatan I,II,III. Penggugat harus menghadapi gugatan I,II,III untuk memulihkan nama baik sekaligus mengurus perkara ini supaya Tergugat tidak lagi sewenang-wenang dalam usahanya menguasai Upamanopa Penggugat harus bersusah payah mengeluarkan ongkos-ongkos dan biaya pendaftaran perkara yang di taksir sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

Kerugian Moril: Bahwa karena tindakan Tergugat menggunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 sebagai alas hak kepemilikan dalam gugatan I,II,III yang telah disertifikatkan oleh Sortha br.Panjaitan sehingga Penggugat merasa nama baik Penggugat tercemar karena masyarakat Situluama beranggapan Penggugat telah melakukan jual beli tanah kepada 2 pihak yang berbeda yaitu Tergugat dan Sortha br.Panjaitan. Padahal sebelum gugatan I,II,III diajukan oleh Tergugat, Penggugat dikenal baik di lingkungan masyarakat Situluama. Untuk memulihkan nama baik dan harkat martabat Penggugat di lingkungan masyarakat Desa Situluama Kecamatan Laguboti, Penggugat harus mengundang keluarga dan warga Desa untuk makan bersama, untuk itu biaya akan dikeluarkan tidak dapat ditaksir tetapi menurut Penggugat kerugian moril tersebut sebesar lebih kurang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

22. Bahwa objek perkara adalah sah milik Penggugat, oleh karena itu segala surat-surat yang terbit atau akan terbit atas objek perkara tanpa sepengetahuan dari Penggugat layak dan adil dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hu
23. Bahwa oleh karena objek perkara adalah sah menurut hukum milik Penggugat, maka patut dan adil Majelis Hakim menghukum Tergugat maupun orang lain yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa syarat apapun agar Penggugat dapat menguasai dan mengusahai tanah terperkara secara bebas dan leluasa;
24. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan pengadilan, patut dan layak Majelis Hakim menjatuhkan putusan agar Tergugat membayar uang paksa

Halaman 11 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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

(dwangsom) Rp.500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balie cq. Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa dan mengadili perkara ini menetapkan suatu hari sidang serta memanggil pihak-pihak yang berperkara guna bersidang di Pengadilan Negeri Balige seraya mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Petitum :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 antara Intan Tampubolon dan Usia Krisman Pangaribuan adalah batal demi hukum atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
3. Menyatakan dalam hukum Penggugat adalah pemilik sah dari objek perkara yang terletak di Upamanopa, Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dengan batas-batas sebagai berikut :

Petak 1 dengan luas $\pm 350M^2$:

Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lintas Sumatera

Sebelah timur : berbatasan dengan dahulu parik sekarang tanah milik Tergugat

Sebelah selatan : berbatasan dengan dahulu tanah milik Maruahal Sinurat

Sebelah utara : berbatasan dengan dahulu tanah milik Tuani Silalahi

Petak 2 dengan luas $\pm 450M^2$:

Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lintas Sumatera

Sebelah timur : berbatasan dengan dahulu parik sekarang tanah milik Tergugat

Sebelah selatan : berbatasan dengan dahulu tanah milik Hulanda Sitorus

Sebelah utara : berbatasan dengan dahulu milik Maruahal Sinurat

4. Menyatakan tindakan Tergugat yang sewenang-wenang menggunakan Surat Jual Beli Tanah tertanggal 3 Oktober 1984 merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5/Desa Sitoluama II atas nama Usia Krisman Pangaribuan adalah tidak berharga atau tidak berkekuatan hukum;
6. Menyatakan segala surat-surat yang terbit atau yang akan terbit atas objek perkara tanpa sepengetahuan Penggugat, adalah tidak sah atau tidak berkekuatan hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 12 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan moril kepada Penggugat sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta Rupiah);
9. Menghukum Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya menyerahkan objek perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat agar dapat diusahai oleh Penggugat.
10. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) Rp.500.000 (lima ratus ribu Rupiah) setiap hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balige cq Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

A. Dalam Eksepsi

1. Exceptio in Persona (*Gemis Aanhoedanigheid*)

- 1) Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwasannya tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" adalah tanah yang saat ini diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;
- 2) Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" tersebut bukanlah tanah yang lokasinya berada didalam Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;
- 3) Bahwa 2 (dua) Persil tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" lokasinya berbeda dengan lokasi tanah menurut Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;

Halaman 13 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

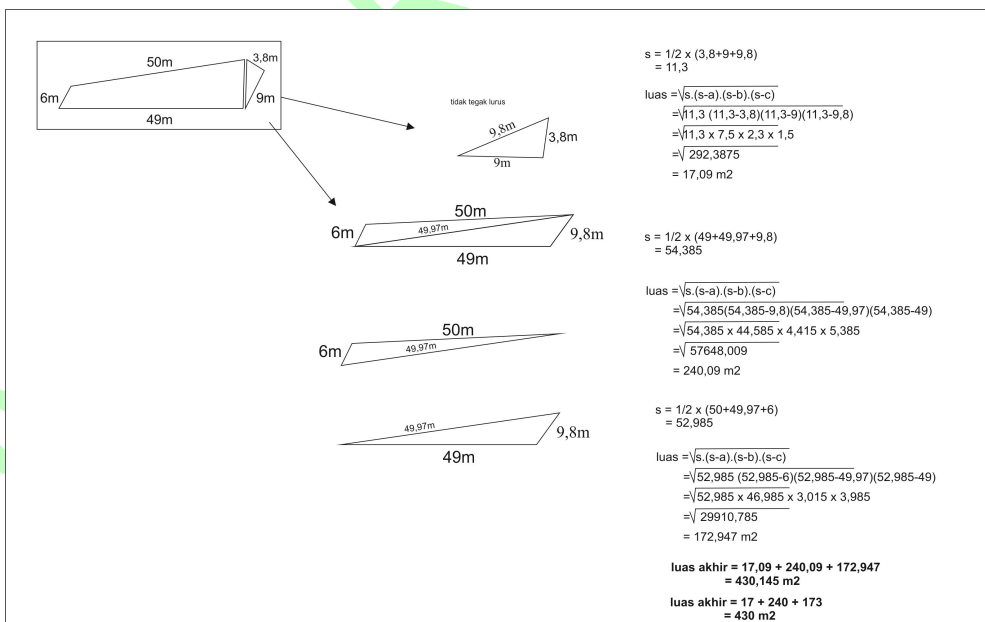


Bahwa 2 (dua) Persil tanah yang dijual tersebut menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 adalah tanah dengan No. Persil 154 dan 147 dengan luas dan batas-batas sebagai berikut:

Tanah No. Persil 154 dengan Luas Tanah yaitu: 430 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : 9 m, 3,8 m : Jalan Lintas Sumatera
Sebelah Timur : 49 m : Tanah Milik Tergugat
Sebelah Selatan : 6 m : Tanah Milik Tergugat
Sebelah Barat : 50 m : Tanah Milik Maruwas Pangaribuan (A. Sabungan)

Catatan: Tanah Sebelah Barat menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 adalah tanah dengan No. Persil 146 yang merupakan milik Maruwas Pangaribuan (A. Sabungan)

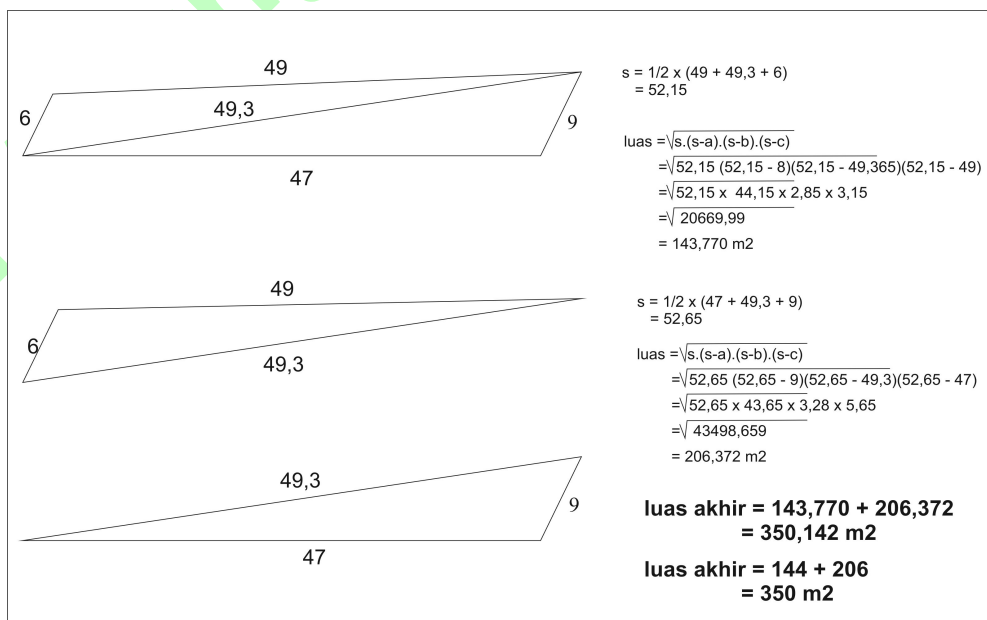


Tanah No. Persil 147 dengan Luas Tanah yaitu: 350 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : 9 m : Jalan Lintas Sumatera



Sebelah Timur : 47 m : Tanah Milik Tergugat
Sebelah Selatan : 6 m : Tanah Milik Tergugat
Sebelah Barat : 49 m : Tanah Milik Tergugat



Bahwa 2 (dua) Persil tanah tersebut diatas, yang 30 (tiga puluh) tahun lalu dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” letaknya tidak berada di dalam Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan melainkan berada di dalam bagian Sertipikat Hak Milik No.: 101/Sitoluama tanggal 16 September 2011, Surat Ukur No.: 10/Sitoluama/2011 tertanggal 15 September 2011, dengan luas 411 m² atas nama Sortha Panjaitan;

- 4) Bahwa dalam Petitumnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan tidak berharga atau tidak berkekuatan hukum;
Bahwa Petitum Penggugat tersebut tidak memiliki landasan hukum, mengingat tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober



1984” letaknya tidak berada di dalam Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;

Bahwa yang seharusnya mengajukan Gugatan adalah Pihak-Pihak yang merasa dirugikan dan letak tanahnya berada di dalam bagian dari Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;

- 5) Bahwa dasar pengajuan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan bukanlah “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”, sehingga Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan tidak memiliki hak keperdataan apapun terhadap Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;
- 6) Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*, dimana yang bertindak sebagai Penggugat bukanlah orang yang berhak, sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dengan demikian, sangatlah jelas bahwasannya Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan Negeri, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum dan mengandung cacat *error in persona*;

2. *Exceptio Plurium Litis Consortium*

- 1) Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mempermasalahkan “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”, yaitu surat jual beli terhadap 2 (dua) Persil tanah milik Penggugat kepada Tergugat;
- 2) Bahwa sebelum terjadinya proses jual beli tanah melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”, terlebih dahulu telah terjadi proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Rosita Pasaribu melalui “Surat Jual Beli tertanggal 23 Agustus 1980”;



Bahwa 2 (dua) Persil tanah yang dijual kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” salah satunya merupakan tanah dari proses jual beli antara Penggugat dengan Rosita Pasaribu melalui “Surat Jual Beli tertanggal 23 Agustus 1980”;

- 3) Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mempermasalahkan tidak jelasnya batas-batas dan letak tanah dalam “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” dan mengklaim Tergugat telah menyalahgunakan “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa Penggugat mungkin sudah lupa atau mungkin karena sudah tua, sehingga lupa kejadian atau fakta hukum yang terjadi 34 (tiga puluh empat) tahun yang lalu tepatnya saat terjadi proses jual beli tanah melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa Penggugat juga lupa bahwasannya di dalam “Surat Jual Beli tertanggal 23 Agustus 1980” juga tidak disebutkan secara jelas mengenai letak dan batas-batas obyek tanah dalam surat jual beli tersebut;

Dan Penggugat mungkin juga lupa apa saja yang ditulisnya, mengingat “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” dan “Surat Jual Beli tertanggal 23 Agustus 1980” ditulis tangan sendiri oleh Penggugat, dan isi dari “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” hampir sama dengan isi dari “Surat Jual Beli tertanggal 23 Agustus 1980”, hanya Pihak-Pihaknya saja yang berbeda, dimana dalam “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” terdapat klausul dimana Penggugat harus membayar utang Penggugat kepada Pihak Ketiga (salah satu tanah dalam “Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984” digadaikan oleh Penggugat kepada Pihak Ketiga);

Sudah 34 (tiga puluh empat) tahun sejak terjadinya proses jual beli tanah, sehingga Penggugat lupa kalau Tergugat membantu meringankan beban Penggugat dengan melunasi utang Penggugat tersebut dari Pihak Ketiga;



- 4) Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil yaitu: cacat Plurium Litis Consortium, dimana orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap;

Bahwa masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat atau Penggugat, barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum dan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*;

3. *Exceptio Obscur Libel*

- 1) Bahwa 2 (dua) Persil tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat berdasarkan "Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984" adalah tanah dengan No. Persil 154 dan 147 sebagaimana dimuat lokasinya berdasarkan gambar lokasi tanah menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 yang diatasnya telah terbit Sertipikat Hak Milik No.: 101/Sitoluama tanggal 16 September 2011, Surat Ukur No.: 10/Sitoluama/2011 tertanggal 15 September 2011, dengan luas 411 m² atas nama Sortha Panjaitan;

- 2) Bahwa Penggugat kemudian dalam Gugatannya mendalilkan bahwa tanah yang dijualnya kepada Penggugat berdasarkan "Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984" bukanlah tanah dengan No. Persil 154 dan 147, melainkan tanah dengan No. Persil 150 dan 148 menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 (sebagaimana termuat dalam Surat Jawaban dalam Perkara No.: 94/Pdt.G/2018/PN.BLG);

Bahwa dalam Gugatannya dan Jawabannya (Perkara No.: 9/Pdt.G/2018/PN.BLG), Penggugat menyatakan tanah yang dijual kepada Tergugat adalah tanah dengan No. Persil 150 dan 148, dengan luas masing-masing yaitu: Persil 1 seluas 350 m² dan Persil 2 seluas 450 m²;

Bahwa tidak disebutkan dengan jelas tanah yang mana yang luasnya 350 m² dan tanah mana yang luasnya 450 m², apakah tanah dengan No.Persil 150 yang luasnya 450 m² ataukah tanah



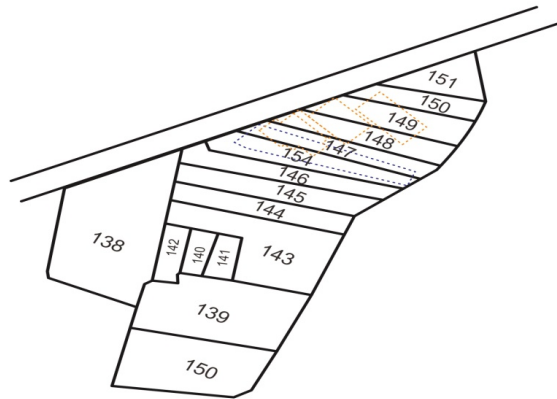
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan No. Persil 148?; apakah tanah dengan No. Persil 150 yang luasnya 350 m² ataukah tanah dengan No. Persil 148?

- 3) Bahwa jika dilihat berdasarkan gambar Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 dibawah ini, baik tanah dengan No. Persil 150 dan 148 tidak ada yang luasnya 450 m²;

Berikut ini gambar Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925



Keterangan:

(1) No. 151

Pemilik Sebelumnya : A. Haba (Tuan Silalahi)

Alamat : L. Hariara

No. Persil Tanah : 151

Luas : 310 m²

Pembeli/Pemilik : Usia Krisman Pangaribuan

(2) No. 150

Pemilik Sebelumnya : A. Hiom (Hulanda) Sitorus

Alamat : Parig Julu

No. Persil Tanah : 150

Luas : 270 m²

Pembeli/Pemilik : Usia Krisman Pangaribuan

(3) No. 149

Halaman 19 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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

Pemilik Sebelumnya : A. Sabungan (Rusti br. Pasaribu)

Alamat : P. Nagodang

No. Persil Tanah : 149

Luas : 410 m²

Pembeli/Pemilik : Usia Krisman Pangaribuan

(4) No. 148

Pemilik Sebelumnya : O. Tomponok (Maruahal Sinurat)

Alamat : L. Hariara

No. Persil Tanah : 148

Luas : 370 m²

Pembeli/Pemilik : Usia Krisman Pangaribuan

(5) No. 147

Pemilik Sebelumnya : J. Tampubolon

Alamat : Siregar Julu

No. Persil Tanah : 147

Luas : 350 m²

Pembeli/Pemilik : Usia Krisman Pangaribuan

(6) No. 154

Pemilik Sebelumnya : G. Tampubolon

Alamat : Siregar Julu

No. Persil Tanah : 154

Luas : 430 m²

Pembeli/Pemilik : PENGGUGAT

(7) No. 146

Pemilik Sebelumnya : A. Sabungan (Asas Pangaribuan)

Alamat : P. Nagodang

Halaman 20 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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

No. Persil Tanah : 146

Luas : 430 m²

Pembeli/Pemilik : Maruasas Pangaribuan

(8) No. 145

Pemilik Sebelumnya : Raja Usia (Orang Tua Usia Krisman)

Alamat : L. Hariara

No. Persil Tanah : 145

Luas : -

Pembeli/Pemilik : Usia Krisman Pangaribuan

(9) No. 138

Nama Pemilik : Baksa (A. Pandan)

Alamat : Sibangun-bangun

No. Persil Tanah : 138

Luas : 1460 m²

Bahwa berdasarkan gambar berserta keterangannya tersebut diatas, tidak ada tanah di wilayah Upamanopa dengan luas 450 m², dimana No.Persil 148 luasnya adalah 370 m² dan No. Persil 150 seluas 270 m²;

Lalu tanah mana yang luasnya 450 m²?

4) Bahwa dalam Gugatannya Penggugat juga tidak menyebutkan secara jelas dan lengkap ukuran Panjang (P) X Lebar (L) dari luas tanah ± 350 m² dan luas tanah ± 450 m²;

Bahwa penyebutan tanda (\pm) dalam luas tanahnya menunjukkan bahwasannya Penggugat memiliki keragu-raguan terkait dengan luas tanah yang dibelinya dari Rosita Pasaribu dan kemudian dijualnya kepada Tergugat;

5) Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), yaitu: tidak jelasnya letak dan luas dari obyek tanah yang di sengketakan, dimana dalam Posita dan Petitumnya tanah yang didalilkan oleh

Halaman 21 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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 adalah tanah dengan luas 350 m² dan 450 m² (menurut Jawaban Perkara No.: 94/Pdt.G/2018/PN.BLG adalah tanah dengan No. Persil 150 dan 148), sementara menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 tidak ada tanah di lokasi Upamanopa dengan luas 450 m², maka dari itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan di tolak karena tidak berdasarkan hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

4. *Exceptio Temporis* (Daluwarsa)

- 1) Bahwa untuk perkara perdata secara umum, daluwarsa baru terjadi jika lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun, barulah hak untuk menggugat itu gugur, kecuali diatur sebaliknya secara spesifik dalam perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata yang menegaskan menegaskan bahwasannya *“segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”*;

Kemudian, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No .697 K/Kr/1973 Tanggal 14 Juli 1976 juga menegaskan: *“lampaunya tenggang waktu dari 30 tahun, memberi prasangka yang kuat tentang sesuatu”* (Vide: Yurisprudensi Jawa Barat, Proyek Tahun 1975-1976, Dirjend Pembinaan Badan Peradilan Umum Depkeh RI, halaman 33);

Yurisprudensi Putusan Pengadilan Negeri Garut No. 95/1972/Perd.PN.Grt. tanggal 14 Maret 1973 juga menegaskan: *“karena Penggugat baru pada tahun 1972 menuntut sawah sengketa dari tergugat yang menguasainya sejak tahun 1930, maka Penggugat nampaknya telah melepaskan haknya”*, bahwa dalam perkara a quo ini, Tergugat telah menguasai tanah perkara selama 34 (tiga puluh empat) tahun yaitu sejak terjadinya proses jual beli tanah melalui *“Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984”*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No.875 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menegaskan: *"dilakukannya suatu masa yang begitu lama tanpa suatu alasan yang sah sebelum diadakan gugatan, merupakan prasangka yang kuat akan ketidakbenaran dasar hukum Penggugat untuk tuntutan"*;

- 2) Bahwa dengan demikian dalam kerangka kepentingan ketertiban dan kepastian hukum di Negara ini, maka sekali lagi ditegaskan bahwasanya dengan daluwarsa/lewatnya waktu 30 Tahun (*expiration*) (*in casu* 34 tahun), maka tenggang waktu tersebut telah menggugurkan atau menyingkirkan hak Penggugat untuk menuntut tanah objek perkara milik Tergugat;

Bahwa proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah berlangsung selama 34 (tiga puluh empat) tahun lamanya yaitu sejak dibuat dan disepakatinya "Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984";

Maka oleh karenanya, Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil yaitu: cacat *Exceptio Temporis* (Daluwarsa);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat mohon apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini dan dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat berasumsi dan beranggapan bahwasannya gugatan *a quo* ini sengaja diajukan oleh Penggugat hanya untuk mengelabui atau menyamarkan letak, luas, dan batas-batas dari obyek tanah dalam "Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984", tujuannya adalah menghalangi gugatan perdata yang diajukan oleh Tergugat kepada Sortha Panjaitan yang telah melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.: 101/Sitoluama tanggal 16 September 2011, Surat Ukur No.: 10/Sitoluama/2011 tertanggal 15 September 2011, dengan luas 411 m² atas nama Sortha Panjaitan diatas sebagian tanah milik Tergugat yang dibeli dari Penggugat pada tahun 1984 melalui "Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984";

Halaman 23 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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)



3. Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi peristiwa hukum yaitu telah terjadinya proses jual beli 2 (dua) Persil tanah sebagaimana dibuktikan dengan adanya “Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa benar dalam “Surat Jual Beli tertanggal 03 Oktober 1984” tersebut tidak disebutkan secara lengkap mengenai luas dan batas-batas obyek tanah yang diperjual belikan;

Bahwa “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” adalah surat jual beli yang pertama yaitu antara Penggugat dengan Rosita Pasaribu, dengan keterangan sebagai berikut:

- (1) Surat Jual Beli tersebut dibuat tanggal 23 Agustus 1980;
- (2) Dibuat dengan tulisan tangan, yaitu: TULISAN TANGAN dari Penggugat;
- (3) Dalam Surat Jual Beli tersebut tidak disebutkan batas-batas tanah;
- (4) Dianggap sah oleh Penggugat karena Surat Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Rosita Pasaribu;

“Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” dianggap SAH oleh Penggugat sehingga Penggugat merasa memiliki hak atas tanah tersebut, yang kemudian menjualnya kepada Tergugat 34 (tiga puluh empat) tahun yang lalu;

KEMUDIAN, “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” adalah surat jual beli yang kedua yaitu antara Penggugat dengan Usia Krisman Pangaribuan, dengan keterangan sebagai berikut:

- (1) Surat Jual Beli tersebut dibuat tanggal 03 Oktober 1984;
- (2) Dibuat dengan tulisan tangan, yaitu: TULISAN TANGAN dari Penggugat;
- (3) Dalam Surat Jual Beli tersebut juga tidak disebutkan batas-batas tanah;
- (4) Tidak dianggap sah oleh Penggugat padahal beliau yang menulis dengan tulisan tangannya sendiri perjanjian tersebut;

KESIMPULAN:



- (1) "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984" dan "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980" dibuat dengan tulisan tangan dari Penggugat;
- (2) "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984" dan "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980" sama-sama tidak disebutkan secara jelas batas-batas tanahnya;
- (3) "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984" DIANGGAP TIDAK SAH sementara itu "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980" DIANGGAP SAH padahal keduanya dibuat oleh orang yang sama yaitu: Penggugat;

Bahwa "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980" merupakan dasar atau alas hak dari Penggugat untuk menjual 2 (dua) Persil tanah terperkara kepada Tergugat melalui "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984";

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwasannya "...Penggugat membuat surat jual beli tersebut dihadapan Tergugat tetapi Penggugat tidak mengetahui secara pasti batas-batas kedua Petak tanah/sawah miliknya, Penggugat menyarankan agar batas-batasnya (utara dan selatan) dilengkapi oleh Tergugat...";

Bahwa pernyataan Penggugat tersebut diatas yang menyatakan "...Penggugat menyarankan agar batas-batasnya (utara dan selatan) dilengkapi oleh Tergugat...", tidak benar adanya dan hanyalah sebuah kebohongan keji;

Karena apabila benar "...Penggugat menyarankan agar batas-batasnya (utara dan selatan) dilengkapi oleh Tergugat...", apa buktinya? Kenapa di dalam "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984" tidak ada disebutkan hal tersebut?

Bahwa aneh rasanya jika Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik tanah justru tidak mengetahui secara pasti batas-batas kedua Petak tanah/sawah miliknya, bahkan setelah 4 (empat) tahun istri Penggugat mengusahai tanah tersebut sejak terjadinya proses jual beli melalui "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya menyatakan dahulu Penggugat memiliki 2 (dua) bidang/petak tanah (sawah) yang terletak di Upamanopa, Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir dengan batas-batas sebagai berikut:

Petak 1 dengan luas $\pm 350 \text{ m}^2$: tanpa ukuran Panjang (P) X Lebar (L)

Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera

Sebelah Timur : dahulu Parik sekarang milik Tergugat

Sebelah Selatan : dahulu Maruahal Sinurat

Sebelah Utara : dahulu Tuani Silalahi

Petak 2 dengan luas $\pm 450 \text{ m}^2$: tanpa ukuran Panjang (P) X Lebar (L)

Sebelah Barat : Jalan Lintas Sumatera

Sebelah Timur : dahulu Parik sekarang milik Tergugat

Sebelah Selatan : dahulu Hulanda Sitorus

Sebelah Utara : dahulu Maruahal Sinurat

Bahwa "BENAR" Penggugat memang ada memiliki 2 (dua) bidang tanah di Upamanopa, yang dibelinya dari Rosita Pasaribu berdasarkan "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980" dan kedua bidang tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat 34 (tiga puluh empat) tahun lalu melalui "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984";

Bahwa baik dalam "Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980" maupun "Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984" tidak ada disebutkan luas dan batas-batas tanah obyek perkara;

Namun, luas, letak, dan batas-batas kedua bidang tanah tersebut dapat dilihat melalui Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925;

Bahwa Tergugat secara tegas menyatakan bahwasannya dua bidang tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat adalah tanah dengan No. Persil 147 dan 154, yaitu:

Tanah No. Persil 154 dengan Luas Tanah yaitu: 430 m^2 dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 26 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.

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)



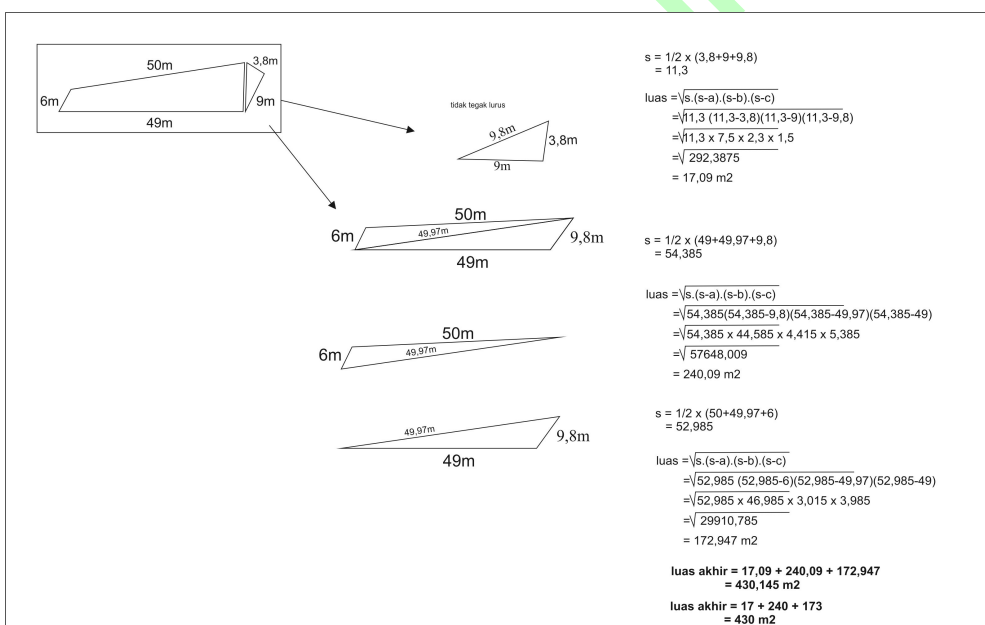
Sebelah Utara : 9 m, 3,8 m : Jalan Lintas Sumatera

Sebelah Timur : 49 m : Tanah Milik Tergugat

Sebelah Selatan : 6 m : Tanah Milik Tergugat

Sebelah Barat : 50 m : Tanah Milik Maruwas Pangaribuan
(A. Sabungan)

Catatan: Tanah Sebelah Barat menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 adalah tanah dengan No. Persil 146 yang merupakan milik Maruwas Pangaribuan (A. Sabungan)



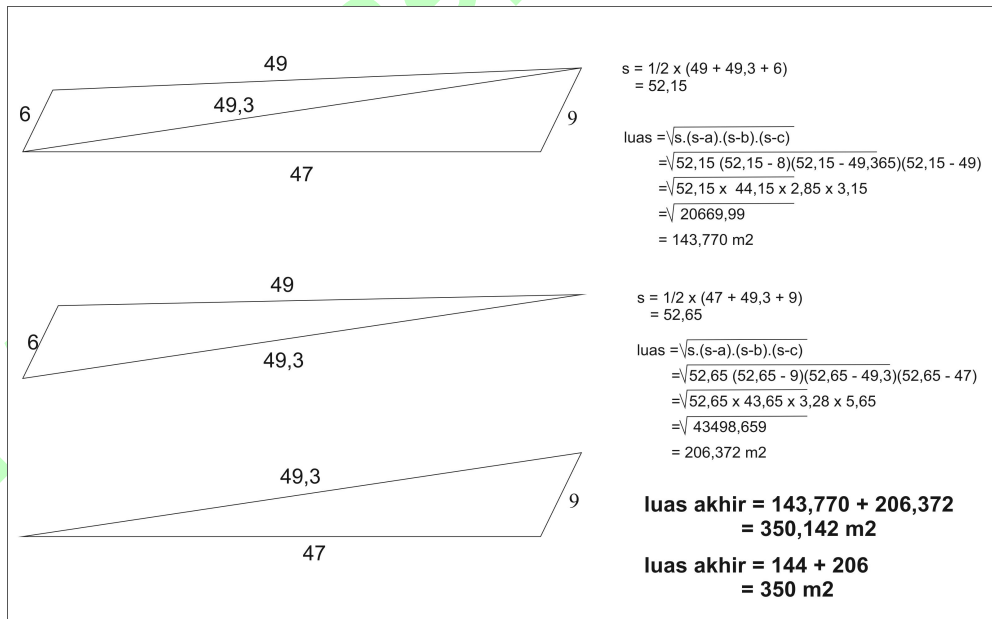
Tanah No. Persil 147 dengan Luas Tanah yaitu: 350 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : 9 m : Jalan Lintas Sumatera

Sebelah Timur : 47 m : Tanah Milik Tergugat

Sebelah Selatan : 6 m : Tanah Milik Tergugat

Sebelah Barat : 49 m : Tanah Milik Tergugat



Bahwa 2 (dua) Persil tanah tersebut diatas, yang 30 (tiga puluh) tahun lalu dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" letaknya tidak berada di dalam Sertipikat Hak Milik No.: 5/Situluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan melainkan berada di dalam bagian Sertipikat Hak Milik No.: 101/Situluama tanggal 16 September 2011, Surat Ukur No.: 10/Situluama/2011 tertanggal 15 September 2011, dengan luas 411 m² atas nama Sortha Panjaitan;

Bahwa Penggugat menyatakan tanah miliknya adalah tanah dengan No. Persil 148 dan 150 menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 dengan luas $\pm 350 \text{ m}^2$ dan $\pm 450 \text{ m}^2$, padahal menurut Surat Inhoudsstat No. 141 tahun 1925 luas tanah No. Persil 148 adalah 370 m² dan No. Persil 150 adalah 270 m²;

Bahwa dalil Penggugat tersebut diatas tidak konsisten, dimana Penggugat menyatakan bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan luas $\pm 350 \text{ m}^2$ dan $\pm 450 \text{ m}^2$ dan dengan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Gugatannya, kemudian Penggugat menyatakan "...Penggugat tidak mengetahui secara pasti batas-batas kedua Petak tanah/sawah miliknya, Penggugat menyarankan agar batas-batasnya (utara dan selatan) dilengkapi oleh Tergugat...";



6. Bahwa Tergugat tegaskan tanah yang menjadi obyek jual beli dalam “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” adalah tanah dengan No. Persil 147 dan 154 yang berada di dalam bagian Sertipikat Hak Milik No.: 101/Sitoluama tanggal 16 September 2011, Surat Ukur No.: 10/Sitoluama/2011 tertanggal 15 September 2011, dengan luas 411 m² atas nama Sortha Panjaitan; Bahwa 2 (dua) Persil tanah tersebut diatas, yang 30 (tiga puluh) tahun lalu dijual oleh Penggugat kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984” letaknya tidak berada di dalam Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;

Sehingga sangat tidak masuk akal jika dalam Petitumnya Penggugat memohonkan “Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan tidak berharga dan tidak berkekuatan hukum;

Bahwa alas hak yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan bukanlah “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” maupun “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa oleh karenanya Penggugat tidak memiliki hak hukum apapun yang berkaitan dengan Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan;

7. Bahwa pada saat proses permohonan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan pada saat proses pembangunan RUMAH BERTINGKAT tersebut, Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990, Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan masih menjadi agunan di Bank, dan ada kekhilafan dimana Dongan Torang Pangaribuan (anak Tergugat) lupa kalau Sertipikat Hak Milik No.: 5/Sitoluama II tanggal 25 Oktober 1990,

Halaman 29 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Surat Ukur No.: 171/1990 tertanggal 25 Oktober 1990, dengan luas 5.792 m² atas nama Usia Krisman Pangaribuan sedang berada di Bank;

8. Bahwa Berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata, para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya;

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Dan benar menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 – Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu:

- (1) Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (dwaling, mistake), paksaan (dwang, duress), dan penipuan (bedrog, fraud). Secara a contrario, berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan;
- (2) Kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang;
- (3) Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUH Perdata menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan;
- (4) Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-



undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata;

Bahwa “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” adalah sah menurut hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Bahwa “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 – Pasal 1337 KUH Perdata, dimana dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” telah memuat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

(1) Kesepakatan para pihak;

Bahwa Penggugat (Penjual) telah sepakat untuk menjual kepada Tergugat (Pembeli) 2 (dua) bidang tanah seharga 150 kaleng padi;

(2) Kecakapan para pihak;

Bahwa baik Penggugat (Penjual) maupun Tergugat (Pembeli), keduanya adalah Pria DEWASA, yang menurut peraturan perundang-undangan adalah Pihak yang cakap secara umur dalam membuat suatu perjanjian;

(3) Mengenai suatu hal tertentu;

Bahwa dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” telah disebutkan bahwasannya yang menjadi obyek jual beli dalam perjanjian tersebut adalah 2 (dua) bidang tanah seharga 150 kaleng padi;

(4) Sebab yang halal;

Bahwa isi dari “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” tidak bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, selain obyek yang diperjual-belikan bukanlah barang terlarang, hak dan kewajiban masing-masing Pihak juga sudah terlaksana selama 34 (tiga puluh empat) tahun;

Bahwa “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” adalah surat jual beli yang pertama yang terjadi yaitu antara Penggugat (Pembeli) dengan Rosita Pasaribu (Penjual) dan kemudian “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” adalah surat jual beli yang kedua yaitu antara Penggugat (Penjual) dengan Tergugat;



Bahwa obyek yang diperjual belikan dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” adalah juga obyek yang diperjualbelikan dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” merupakan alas hak kepemilikan tanah Penggugat, yang kemudian menjual 2 (dua) bidang tanah tersebut kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa jika “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” oleh Penggugat dinyatakan tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum, maka secara otomatis “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” juga batal demi hukum, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menjual kedua bidang tanah tersebut kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984”;

Bahwa baik “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” maupun “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980”, keduanya sama-sama tidak disebutkan secara jelas mengenai luas dan batas-batas tanah obyek jual beli dan kedua perjanjian tersebut dibuat dan ditulis tangan oleh Penggugat sendiri sehingga sangat tidak beralasan jika Penggugat setelah jangka waktu 34 (tiga puluh) empat tahun baru menyatakan bahwasannya “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” tidak berkekuatan hukum

9. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya adalah PEMIKIRAN YANG PICIK, karena Penggugat menganggap Tergugat telah melakukan penipuan dan memanfaatkan Penggugat; Penggugat ini seperti manusia yang tidak tahu diri dan tidak tahu berterimakasih, meski sudah dibantu, tetapi justru menganggap Tergugat telah menyalahgunakan wewenangnya sebagai Kepala Desa;

Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan “...Tergugat tidak memiliki itikad baik, memanfaatkan kedudukannya untuk memperoleh keuntungan secara tidak wajar dari pihak lain...”

Sekali lagi Tergugat sampaikan bahwasannya Penggugat ini benar-benar manusia yang tidak tahu diri dan tidak tahu berterimakasih.



Nungkin Penggugat ini lupa bahwasannya dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” Penggugat membeli 2 (dua) bidang tanah dari Rosita Pasaribu seharga 125 kaleng padi, sedangkan dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” Penggugat menjual tanah yang sebelumnya dibelinya seharga 125 kaleng padi dijual kepada Tergugat seharga 150 kaleng padi;

Kenapa Penggugat ini tidak tahu diri dan tidak tahu berterima kasih? Karena Penggugat lupa bahwasannya “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” Tergugat telah membatu Penggugat untuk melunasi utangnya kepada Pihak lain, karena salah satu bidang tanah dalam “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” digadaikan kepada Pihak Lain sebesar 50 kaleng padi;

Kenapa Penggugat ini tidak tahu diri? Karena Penggugat menganggap “Surat Jual Beli Tanah tanggal 03 Oktober 1984” tersebut tidak sah, sementara itu “Surat Jual Beli Tanah tanggal 23 Agustus 1980” dianggap sah padahal kedua surat jual beli itu sama-sama tidak disebutkan mengenai luas dan batas-batas tanahnya;

Bahwa Penggugat ini mungkin lupa (wajarlah mungkin sudah tua dan kejadiannya sudah 34 tahun lalu), bahwasannya sebelum menjual tanahnya kepada Tergugat, Penggugat ini sebelumnya membeli tanah yang dijualnya itu dari Rosita Pasaribu melalui “Surat Jual Beli Tanah” tertanggal 23 Agustus 1980;

Bagaimana isinya?

JAWAB: Isinya adalah sebagaimana surat jual beli tanah pada umumnya, ada Pihak Penjual dan ada Pihak Pembeli, ada obyek tanah yang dijual, dan nilai jual-beli tanah tersebut;

Apakah ada disebutkan letak, luas, dan batas-batas tanah?

JAWAB: **Tidak ada**, sama seperti “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”, dalam “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 23 Agustus 1980” juga tidak ada disebutkan letak, luas dan batas-batas tanah yang diperjual-belikan;



Apakah “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 23 Agustus 1980” itu SAH DEMI HUKUM?

JAWAB: SAH DONG! KALAU TIDAK SAH, lalu apa dasar hukum Penggugat menjual tanah yang dibelinya tersebut dari Rosita Pasaribu kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”;

Siapa yang menulis “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 23 Agustus 1980”?

JAWAB: YANG MENULIS SURAT JUAL BELI TANAH tersebut adalah PENGGUGAT;

10. Bahwa terkait dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 17 halaman 9, Penggugat ini sepertinya kurang memahami suatu aturan hukum, ataupun mungkin Pihak yang membantu Penggugat membuat gugatannya ini kurang faham hukum meskipun sarjana hukum; Bahwa pada dasarnya hak untuk dituntut atas dasar hukum yang berlaku surut adalah hak asasi manusia yang tidak dapat dikurangi dalam keadaan apapun sebagaimana termaktub dalam ketentuan pasal 28 I ayat (1) UUD 1945. Asas ini dikenal dengan nama asas *non-retroaktif*, yaitu asas yang melarang keberlakuan surut dari suatu undang-undang;

Jadi sangatlah tidak manusiawi jika Penggugat ini mengklaim bahwa seharusnya “Surat Jual Beli Tanah” tertanggal 03 Oktober 1984 dituangkan kedalam suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat PPAT sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Apakah Rosita Pasaribu memintan Penggugat untuk melakukan hal yang sama yaitu membuat perjanjian jual beli dan dituangkan kedalam suatu akta otentik dan dibuat dihadapan Pejabat PPAT?

Ingatlah bahwa “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 23 Agustus 1980” berlaku bagi Penggugat yang kemudian menjual obyek tanah dalam perjanjian tersebut kepada Tergugat melalui “Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984”;



Konsisten dong. Jangan rakus dan kemudian mempermasalahkan masalah yang sudah berlalu selama 34 Tahun tanpa melihat apa yang sudah dia lakukan terhadap "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 23 Agustus 1980" yang justru dianggap sah oleh Penggugat meski tidak disebutkan luas dan batas-batas tanahnya dan tidak ditungakan kedalam suatu akta otentik dihadapan Pejabat PPAT ataupun dihadapan Kepala Desa ataupun Camat. Saudara jangan hanya mengklaim bahwasannya "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" sementara anda bisa menjual tanah orang lain dengan alas hak "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 23 Agustus 1980" kepada Tergugat;

Ingatlah bahwa Berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata, para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya;

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undangundang bagi mereka yang membuatnya."

11. Bahwa Tergugat tidak pernah merasa telah sewenang-wenang dalam menggunakan "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" dan bahkan Tergugat belum sempat menggunakan "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" sebagai alas hak dalam mengajukan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah karena sebelum Tergugat melakukannya, obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam "Surat Jual Beli Tanah tertanggal 03 Oktober 1984" telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh Pihak lain yaitu berdasarkan isi dari Sertipikat Hak Milik No.: 101/Sitoluama tanggal 16 September 2011, Surat Ukur No.: 10/Sitoluama/2011 tertanggal 15 September 2011, dengan luas 411 m² atas nama Sortha Panjaitan;
12. Bahwa berkaitan dengan diikutsertakannya Penggugat sebagai Pihak Turut Tergugat I dalam Gugatan Perdata yang diajukan oleh Tergugat terhadap Sortha Panjaitan, Tergugat berharap agar Penggugat ini tidak terlalu sensitive dan terlalu mendramatisir hal tersebut;
Bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek" mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang



sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

Bahwa dalam praktik, Turut Tergugat merupakan orang-orang atau pihak-pihak yang tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan dalam perkara. Jadi, kedudukan Turut Tergugat bukanlah sebagai sasaran utama akan tetapi hanya sebagai penguat kedudukan si Tergugat. Demikian menurut Retnowulan Sutantio dalam buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik;

Bahwa yang harus dilakukan Penggugat (Turut Tergugat I) adalah cukup hadir menjalani proses persidangan di persidangan dan menerima putusan yang dijatuhkan oleh hakim karena sebenarnya pihak yang berkepentingan secara langsung adalah Penggugat (Tergugat) dan Tergugat (Sorta Panjaitan);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk memeriksa, mengadili, dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara

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

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

I. DALAM EKSEPSI

Mengenai Kompetensi Absolut (*Absolute Competentie*)

Bahwa jika mencermati dengan teliti dalil-dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya terutama pada poin 18, maka yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah persoalan pensertipikatan bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 5/Situluama Atas Nama Usia Krisman Pangaribuan ic.



Tergugat, Penggugat keberatan dengan penerbitan sertipikat dimaksud. Hal ini dapat terlihat jelas dalam petitum gugatannya pada poin 18, yang berbunyi sebagai berikut :

" 18. Bahwa Sekira Bulan September 2018, Penggugat baru mengetahui bahwa objek perkara telah diterbitkan sertipikat Hak milik Atas nama Usia Kkrisman Pangaribuan incasu Ttergugat dengan jSsertipikat hak Milik No : 5/ Desa Sitoluama II Oleh Tergugat. Sehingga patut dipertanyakan, atas dasar apa turut tergugat menerbitkan SHM atas nama Usia Krisman pangaribuan tersebut. Karena bagaimanapun juga objek perkara adalah tanah yang diperjualbelikan penggugat dengan tergugat melalui surat jula beli tanah tertanggal 3 Oktober 1984, namun sebagaimana telah penggugat uraikan diatas, bahwa jual beli tanah tersebut adalah tidak sah secara hukum sehingga alas hak kepemilikan tanah yang diajukan tergugat sebagai dokumen persyaratan permohonan sertipikat adalah tidak sah. Oleh karena itu patut dan adil apabila majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan sertipikat hak milik No : 5 / Sitoluama II atas nama Usia Krisman Pangaribuan adalah tidak berharga atau tidak berkekuatan hukum serta menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhdap putusan perkara aquo yang telah mempunyai kekutan hukum tetap;

Dari dali-dalil tersebut di atas jelas terlihat bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah masalah prosedur tata usaha negara dalam rangka penerbitan sertipikat yang menurut Penggugat cacat hukum/cacat prosedur dan tidak sesuai dengan prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa Penggugat keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 5/Sitoluama/ Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, **seluas 5.792 M2 yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1990** yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Bahwa kebijakan penguasa ataupun keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain, yang dianggap oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum diatur secara spesifik, yakni keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final (sesuai dengan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009) dalam hal ini adalah sertipikat aquo. Artinya untuk perbuatan penguasa (pejabat Tata Usaha Negara) yang bersifat konkret, individual, dan final tidak bisa digugat



ke Pengadilan Negeri karena sudah ada forum lain, yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang memeriksanya.

Dari hal tersebut di atas dapat terlihat dengan jelas yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak milik No.5/Sitoluama II Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, seluas **seluas 5.792 M2 yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1990** yang menimbulkan kerugian (akibat hukum) bagi Penggugat, dengan demikian jelaslah bahwa gugatan Penggugat merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang harus didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan beralasan hukum kiranya mohon Majelis Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas di dalam jawaban ini;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa Turut tergugat tidak akan membahas secara terperinci mengenai prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 5/Sitoluama II/ Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, seluas 5.792 M2 yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1990, dikarenakan Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balige yang dalam hal ini memeriksa perkara perdata, sehingga yang akan dibahas oleh Turut Tergugat hanya secara garis besarnya saja dan menitikberatkan kepada alas hak yang menjadi dasar Tergugat untuk memohonkan penerbitan sertipikat hak atas tanahnya;
4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.5/Sitoluama II/Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, seluas 5.792 M2 yang diterbitkan pada tanggal 25 Oktober 1990, tersebut mengacu pada pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan :

"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam

Halaman 38 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”

5. Bahwa perlu kiranya dijelaskan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah ketentuan yang menjadi pedoman Tergugat dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah baik secara sporadik maupun sistematis;
6. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, definisi pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

”1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

7. Bahwa pada Bagian Ketiga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, untuk keperluan pendaftaran tanah dilakukan klasifikasi pembuktian hak atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu pembuktian hak baru dan pembuktian hak lama;
8. Bahwa pembuktian hak lama diatur oleh ketentuan Paragraf 2 dimulai dari Pasal 24 sampai dengan Pasal 28. Menurut ketentuan Pasal 24, pembuktian hak lama untuk keperluan pendaftaran tanah adalah tanah yang berasal dari konversi hak lama yang bunyi lengkapnya adalah sebagai berikut :

”Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah **yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan** yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak



dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

Bahwa Turut Tergugat membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah menerbitkan sertipikat aquo dengan tidak hati-hati dan tidak cermat serta melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan sertipikat tidak sesuai prosedur dan melanggar Peraturan yang berlaku.

Bahwa perlu juga ditegaskan dalam penerbitan sertipikat aquo Turut Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan segala sesuatu yang telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5/Sitoluama II/Desa Sitoluama, Kecamatan Laguboti, Kabupaten Toba Samosir, Sudah benar dan berkekuatan Hukum.



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

Membaca surat-surat:

1. Relas Pemberitahuan Isi Putusan Nomor 108/Pdt.G/2018/PN.Blg, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balige yang menerangkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 9 Juli 2019, Nomor 108/Pdt.G/2018/PN.Blg, telah diberitahu secara sah dan patut kepada Turut Tergugatsekarang Turut Terbanding pada tanggal 22 Juli 2019;
2. Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 22 Juli 2019 Nomor 108/Pdt.G/2018/PN. Blg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 9 Juli 2019 Nomor 108/Pdt.G/2018/PN. Blg;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan, telah memberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 5 September 2019;
4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balige, telah memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Juli 2019;
5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balige tanggal 23 Juli 2019
6. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Blg. tanggal 5 September 2019 kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan;
7. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara banding kepada Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Blg tanggal 7 Agustus 2019 yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Balige;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa hukumnya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa baik Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak ada

Halaman 41 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan memori banding maupun kontra memori banding, sehingga Majelis Hakim Banding tidak dapat mengetahui apa yang menjadi alasan-alasan keberatan dari kedua belah pihak terhadap putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 108/Pdt.G/2018/PN.Blg, tanggal 9 Juli 2019 tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mempelajari berkas perkara banding ini termasuk salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 9 Juli 2019 Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Blg, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang menolak gugatan Penggugat sekarang Pembanding seluruhnya oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah tepat dan benar dan oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Blg, tanggal 9 Juli 2019 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam pengadilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat di dalam tingkat banding ini tetap sebagai pihak yang kalah, maka pihak tersebut harus dihukum untuk membayar biaya perkara, baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun dalam pengadilan tingkat banding, yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana yang ditetapkan dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No.2 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang No.8 Tahun 2004 yang selanjutnya ditambah dan diubah dengan Undang-Undang No.49 Tahun 2009 dan pasal-pasal dari R.Bg serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 9 Juli 2019 Nomor 108/Pdt.G/2018/PN Blg yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 42 dari 43 halaman perkara No.525/Pdt/2019/PT MDN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 20 Januari 2020 oleh kami Ronius, S.H., sebagai Hakim Ketua, H. Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum., dan Dr. Henry Tarigan, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 22 Januari 2020 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta PASTI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya.-

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum.

RONIUS, S.H.

Dr. HENRY TARIGAN. SH, M.Hum.

Panitera Pengganti,

PASTI, S.H.

Perincian Biaya :

1. Redaksi	Rp. 10.000,-
2. Materai	Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 134.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)