



**PUTUSAN**

Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Sibolga yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. Hamidi Syakubat**, bertempat tinggal di Jl. Merpati No. 40, Lingkungan II, Kelurahan Aek Manis, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahmudin, S.H., Devi Anggraini Siahaan, S.H., Elvin Tani Gea, S.H. Advokat dari Kantor Hukum "MAHMUDIN HARAHAHAP, S.H. & REKAN" yang berkantor di Jl. Mahoni, No.6, Kelurahan Pancuran Dewa, Kecamatan Sibolga Sambas, Kota Sibolga berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan

**Elfrida Sihombing**, bertempat tinggal di Jl. MS. Sianturi No. 12, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bonni Dowis Silalahi, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Bonni Silalahi & Partners yang berkantor di Jl. Sisingamangaraja,, No. 313, Kelurahan Aek Manis, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2023, sebagai **Tergugat I**;

**Nasrul Tanjung**, bertempat tinggal di Jl. Merpati Gg. Abdul Majid/Gg. Ikhlas Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Manis, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlaungan Silalahi, S.H. dan Mangihut Tua Rangkuti, S.H., Advokat pada Kantor Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Sumatera (LKBH-Sumatera) yang berkantor di Jln. Dr. F. L. Tobing Nomor 11, Kelurahan Pandan Wangi, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah Sumut berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2023, sebagai **Tergugat II**;

Hal. 1 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



**Nilai Kusumawati Caniago**, bertempat tinggal di Jl. Merpati, Gg. Abdul Majid/Gg. Ikhlas Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Manis, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlaungan Silalahi, S.H. dan Mangihut Tua Rangkuti, S.H., Advokat pada Kantor Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Sumatera (LKBH-Sumatera) yang berkantor di Jln. Dr. F. L. Tobing Nomor 11, Kelurahan Pandan Wangi, Kecamatan Pandan, Kabupaten Tapanuli Tengah Sumut berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2023, sebagai **Tergugat III**;

**Badan Pertanahan Nasional ATR/BPR Kota Sibolga**, berkedudukan di Jl. S. Parman No. 76, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada tanggal 17 Oktober 2023 dalam Register Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2011 Penggugat ada membeli tanah dari Elfrida Sihombing disebut dan ditulis juga namanya Elfrida Nababab /Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 126/2011 tertanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT MEGAWATI S.H., dimana tanah tersebut dahulu Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga dengan luas 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 53/1993 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 atas nama H. Hamidi Syakubat/Penggugat;

*Hal. 2 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun batas-batas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I yang dahulu Jalan Mojopahit Baru saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga adalah sebagai berikut :

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gg. Ikhlas

Sebelah Utara : berbatasan dengan Parit/Gang Sabena

Sebelah Barat : berbatasan dengan Gg. Abdul Majid

Sebelah Timur : berbatasan dengan SD Negeri 081240

3. Bahwa didalam lokasi tanah seluas 1.518 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) yang dibeli Penggugat terdapat bangunan yang luasnya ±178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) sesuai dengan Gambar tanah yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 dan menurut pengakuan dari Elfrida Sihombing (penjual)/Tergugat I, satu unit rumah tersebut merupakan satu kesatuan bagian dari tanah yang dibeli oleh Penggugat:

4. Bahwa setelah membeli tanah tersebut, Penggugat sebagai pemilik baru, pada tahun 2022 membangun perumahan ditanah tersebut namun Tergugat II dan Tergugat III menghalanginya dengan mengatakan jika rumah tersebut adalah milik Tergugat II dan Tergugat III;

5. Bahwa pada saat diadakan pertemuan di Kelurahan Aek Habil Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat memperlihatkan bukti kepemilikan atas tanah dengan luas ±178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) sehingga membuat Penggugat merasa curiga atas apa yang disampaikan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

6. Bahwa Penggugat mengikut sertakan Turut Tergugat karena pada saat diadakan pertemuan di Kantor Kelurahan Aek Habil Tergugat II dan Tergugat III mengatakan jika Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik tanah dan bangunan rumah seluas ± 178 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) tersebut dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik pada tahun 2006 yang dibuat oleh Turut Tergugat;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut "

*Hal. 3 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg*

#### 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)



8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai sebagian objek tanah milik Penggugat secara tidak sah dan tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan pada Pasal 1365 KUHPerdara maka sudah sepantasnya apabila Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk menyerahkan objek tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa dibebani apapun;

9. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir) maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara dapat meletakkan Sita Jaminan (conservatoire beslag) terhadap bangunan yang dahulu Jalan Mojopahit Baru saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga, dengan luas  $\pm 178$  M2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang berada di dalam tanah yang dibeli oleh Penggugat;

10. Bahwa disamping Penggugat khawatir terhadap Tergugat II dan Tergugat III akan mengalihkan tanah perkara pada pihak lain, maka segala surat-surat yang berkaitan dengan tanah obyek perkara yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat ataupun orang lain dengan melawan hak sehingga telah menimbulkan hak bagi Tergugat II dan Tergugat III sudah sepatutnya dinyatakan tidak berharga dan Batal Demi Hukum;

11. Bahwa Penggugat mempunyai Prasangka buruk terhadap Tergugat II dan Tergugat III akan melalaikan kewajibannya dan tanggung jawabnya untuk melaksanakan isi Putusan dalam Perkara ini, sehingga patut dan beralasan jika Tergugat II dan Tergugat III untuk dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya melaksanakan isi Putusan Pengadilan;

12. Bahwa Gugatan ini timbul karena adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang telah menguasai sebagian tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, maka cukup beralasan menurut hukum bila Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 4 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang cukup eksepsional dan kebenarannya akurat, mohon Kepada Bapak Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat memutuskan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding atau kasasi (uit voerbaar bij vooraad);

Bahwa berdasarkan uraian diatas kami mohon kepada Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sibolga untuk dilakukan pemanggilan kepada Para Pihak yang berperkara agar dapat hadir di Pengadilan Negeri Sibolga, serta meminta kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sibolga melalui Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan GugatanPenggugat;
2. Menyatakan perbuatan dan tindakan Tergugat II dan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerduta;
3. Menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 27 Maret 1995 atas nama Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas tanah yang dahulu Jalan Mojopahit Baru saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga yang dibeli dari Tergugat I, dengan luas 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 53/1993 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 atas nama Penggugat dengan batas-batas :  
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gg. ikhlas  
Sebelah Utara : berbatasan dengan Parit/Gang Sabena  
Sebelah Barat : berbatasan dengan Gg. Abdul Majid  
Sebelah Timur : berbatasan dengan SD Negeri 081240
5. Menyatakan rumah dan bangunan yang ada diatasnya seluas  $\pm 178$  M2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat seluas 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) dengan Surat Ukur Nomor : 53/1993 sesuai dengan Sertifikat

Hal. 5 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 yang dibeli Penggugat dari Tergugat I;

6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sita Jaminan (conservatoire beslag) terhadap rumah seluas  $\pm$  178 M2 (seratustujuh puluh delapan meter persegi) yang dahulu Jalan Mojopahit Baru saat Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan yang merupakan bagian tanah yang dibeli Penggugat sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 atas nama Penggugat;

7. Menyatakan tidak berharga dan Batal Demi Hukum segala bentuk surat-surat yang berkaitan dengan Objek Perkara yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat ataupun pihak lainnya;

8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan isi Putusan Pengadilan;

9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara Tanggung Renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain berupa Verzet, Banding atau Kasasi (uit voorbaar bij voorrad);

Apabila Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relaas Panggilan (surat tercatat) Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg, tanggal 18 Oktober 2023, 13 November 2023, dan 21 November 2023, yang mana panggilan tersebut telah dilaksanakan secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di

Hal. 6 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan dengan menunjuk Frans Martin Sihotang, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sibolga, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 November 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 1, 2 halaman 1, 2, adalah dalil yang merupakan **kebenaran**, karena Tergugat I memang betul telah menjual sebidang tanah yang terletak dahulu di Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena, Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga dengan Sertifikat Hak Milik nomor 545 tertanggal 31 Maret 1993 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 126/2011 tertanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Megawati SH dan sebidang tanah tersebut adalah benar milik Tergugat I yang sekitar tahun 1993 dibeli oleh Tergugat I dari orang yang bernama OBSETER HUTAGALUNG (pemilik awal sebidang tanah tersebut);
3. Bahwa adapun sebidang tanah yang dijual belikan antara Tergugat 1 dengan Penggugat dengan luas tanah 1.518 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan belas ribu meter persegi) yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat memiliki batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Selatan: berbatasan dengan Gg. Ikhlas.
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Parit/Gang Sabena.

Hal. 7 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : berbatasan dengan Gg. Abdul Majid.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan SD Negeri 081240.

4. Bahwa terhadap Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 126/2011 tertanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Megawati SH adalah merupakan SAH dan sesuai dengan Undang-Undang hal tersebut berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi “ untuk Sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal ”

Dan perbuatan Jual Beli tersebut telah sah berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”

Sehingga Jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan yang sah yang dibenarkan menurut Undang-Undang;

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 3 halaman 2, Tergugat I pernah memberitahukan kepada Penggugat jika bangunan yang ada didalam sebidang tanah yang luasnya 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) yang dibeli Penggugat dari Tergugat I adalah merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dan sebelum Tergugat I menjualkan kepada Penggugat tanah bangunan tersebut sudah ada di dalam tanah tersebut dan Tergugat I pernah menyuruh orang tua dari Tergugat III untuk mengosongkan tanah tersebut karena akan dibangun oleh Tergugat I namun bukannya ditanggapi dengan baik Tergugat I malah dikejar dengan menggunakan parang sehingga Tergugat I ketakutan;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 4 halaman 2, Penggugat juga pernah mendatangi Tergugat I untuk mempertanyakan tentang bangunan yang luasnya ±178 m2 (seratus tujuh puluh delapan meter persegi), Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat jika bangunan tersebut adalah benar satu kesatuan dengan tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat yang

Hal. 8 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### 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

luasnya 1.518 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) dan Penggugat juga menjelaskan pada saat dibeli oleh Tergugat I ada terdapat 2 (dua) bangunan didalam sebidang tanah tersebut yang saat itu ada yang bersuku Nias dan satu Lagi Orang Tua Tergugat III, dan kepada orang yang bersuku Nias tersebut diminta oleh Tergugat I untuk keluar dari tanah tersebut dan Orang Suku Nias tersebut bersedia dan meminta kepada Tergugat I untuk memberikan uang pindah dan Tergugat I memberikannya kepada Orang Suku Nias tersebut sementara Orang Tua Tergugat III tidak mau keluar malah mengancam Tergugat I dengan Parang, dan setelah Orang Tua Tergugat III meninggal tanah yang luasnya  $\pm 178$  m<sup>2</sup> (seratus tujuh pulu delapan meter persegi) dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III;

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 5 halaman 2, Tergugat I tidak mengetahui tentang pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III yang dilaksanakan di Kantor Kelurahan namun Tergugat I juga pernah meminta kepada Orang Tua dari Tergugat III untuk memperlihatkan bukti-bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang luasnya  $\pm 178$  m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) namun Orang Tua Tergugat III mengatakan jika Surat tanah milik mereka ada pada keluarga mereka yang ada di Kota Medan, sehingga Tergugat I merasa curiga akan bukti kepemilikan tanah dari Tergugat II dan Tergugat III saat ini;

8. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 7 halaman 2, Tergugat I tidak pernah merasa melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat karena Tergugat I juga telah berapa kali mengingatkan dan meminta kepada Orang Tua Tergugat III untuk keluar dari tanah tersebut namun tidak pernah ditanggapi baik oleh Orang Tua Tergugat III;

9. Bahwa Tergugat I tidak pernah meninggalkan tanah tersebut dan Tergugat I selalu mengusahai tanah tersebut dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada Orang Lain sebanyak 3 (tiga) kali kepada orang yang berbeda;

### PENUTUP

Berdasarkan Fakta-fakta dan uraian diatas, Tergugat I memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Sibolga c.q Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Sibolga yang memeriksa dan memutus Gugatan a quo berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

*Hal. 9 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Tergugat 1 dan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor 126/2011 tertanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Megawati, S.H.
4. Menyatakan sebidang tanah yang dijual belikan antara Tergugat I dengan Penggugat dengan luas tanah 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas ribu meter persegi) yang terletak dahulu di Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg.Sabena , Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 545 tertanggal 31 Maret 1993 adalah dahulu milik dari Tergugat I;
5. Menyatakan Tergugat I memang betul telah menjual sebidang tanah yang terletak dahulu di Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena, Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 126/2011 tertanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Megawati SH;
6. Menyatakan menolak selebihnya gugatan Penggugat;
7. Membebaskan Penggugat untuk membayarkan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Sibolga c.q Majelis Hakim Pada Pengadilan Negeri Sibolga yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aquo Et Bono**)

Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat II dan Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik, kemudian Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara, sedangkan Tergugat II dan III tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 10 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### 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. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.545 Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga atas nama pemegang hak H. Hamidi Syakubat, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.126/2011 antara Elfrida Sihombing dengan H. Hamidi Syakubat tanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat oleh Megawati, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Sibolga, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Erna Susanti**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai sengketa tanah;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, lokasi tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat berada di Jalan Merpati tepatnya di belakang gedung Sekolah Dasar Negeri 081240;
  - Bahwa saat ini tanah objek perkara tersebut adalah milik Penggugat;
  - Bahwa jarak tanah objek perkara tersebut dari Jalan Merpati sekitar 50 (lima puluh) meter;
  - Bahwa pada saat ini diatas tanah tersebut sudah ada bangunan perumahan;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Tergugat I yang mana Saksi mengetahui hal tersebut karena Penggugat pernah menunjukan surat tanahnya kepada Saksi;
  - Bahwa Tergugat II tinggal di tanah milik Penggugat tersebut yang mana Tergugat II dan Tergugat III adalah pasangan suami istri;
  - Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tinggal di tanah milik Penggugat tersebut sejak menikah dan punya anak;

Hal. 11 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II dan Tergugat III yang terlebih dahulu mendirikan bangunan di atas tanah tersebut daripada perumahan yang dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa rumah Tergugat II dan Tergugat III tersebut didirikan oleh mereka sendiri dan bukan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan terjadi jual beli tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, tahun berapa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa sebelum perumahan yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah tersebut, sudah ada 3 (tiga) unit rumah tempat tinggal;
- Bahwa yang tinggal dalam ketiga rumah tersebut yaitu Tergugat II dan Tergugat III, Yuni Asmaradani dan Martini Tanjung;
- Bahwa ibu dari Yuni Asmaradani dengan Tergugat III adalah kakak beradik, kemudian Ibu dari Tergugat III dan Ibu dari Martini Tanjung adalah kakak beradik;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat III, Yuni Asmaradani dan Martini Tanjung masih memiliki hubungan keluarga karena Saksi bertetangga dengan mereka;
- Bahwa Saksi adalah Kepala Lingkungan VIII yang mana Saksi menjabat sebagai kepala lingkungan sudah 3 (tiga) tahun;
- Bahwa Penggugat pernah mengajukan keberatan ke kantor kelurahan ketika rumah di atas tanah tersebut ditempati oleh Tergugat III, Yuni Asmaradani dan Martini Tanjung, kemudian terhadap keberatan tersebut dilakukan mediasi di kelurahan namun tidak berhasil mencapai titik temu;
- Bahwa Penggugat juga pernah mengajukan keberatan kepada Saksi selaku Kepala Lingkungan VIII bahwa tanahnya ditempati oleh orang lain;
- Bahwa pihak kelurahan sudah pernah mengupayakan perdamaian terhadap permasalahan tersebut namun tidak berhasil mencapai titik temu karena Penggugat dan Tergugat II masing-masing mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa ketika diadakan pertemuan mediasi di kelurahan, saat itu Penggugat menunjukan surat tanah terhadap tanah tersebut;

Hal. 12 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Saksi diperlihatkan bukti P-2, benar bahwa bukti P-2 tersebut yang diperlihatkan kepada Saksi asli dan fotokopinya yang mana paat itu Lurah yang membaca bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No.545 Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga atas nama pemegang hak H. Hamidi Syakubat tersebut sedangkan Saksi hanya membaca tahunnya yaitu sekitar tahun 90-an antara tahun 1992 atau 1993;
- Bahwa ketika pertemuan mediasi tersebut, Tergugat II dan Tergugat III juga menunjukkan surat sertifikat seperti yang ditunjukkan oleh Penggugat namun hanya berupa fotokopi;
- Bahwa ketika pertemuan mediasi tersebut, dihadiri oleh anak dari Martini Tanjung namun saat itu tidak ada menunjukkan surat-surat;
- Bahwa ketika pertemuan mediasi tersebut, Yuni Asmaradani tidak dipanggil karena di suratnya hanya milik Tergugat III;
- Bahwa hasil dari musyawarah yang diadakan di kantor kelurahan tersebut yaitu Penggugat mengklaim seluruh tanah tersebut adalah miliknya, kemudian Tergugat III juga mengklaim bahwa bangunan yang ditempatinya adalah milik Tergugat III lalu Lurah mengatakan "kalau masalah ini saya tidak bisa menentukan, silahkan ditanyakan kepada BPN";
- Bahwa tempat tinggal Saksi dekat dengan tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, Saksi tidak mengetahui tentang tanah tersebut namun setelah dibeli oleh Penggugat, Saksi mengetahui tentang tanah tersebut;
- Bahwa sebelum dan sesudah Penggugat membeli tanah tersebut, yang tinggal di rumah yang terletak di belakang tanah tersebut ada 3 (tiga) orang;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, perumahan tersebut belum ada;
- Bahwa tembok yang mengelilingi tanah objek perkara tersebut sudah ada sebelum dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah objek perkara ini secara keseluruhan;
- Bahwa batas-batas tanah objek perkara tersebut yaitu berbatasan dengan sekolah, parit, jalan setapak dan jalan setapak;
- Bahwa selanjutnya Saksi dapat menggambarkan lokasi tanah objek perkara tersebut;

Hal. 13 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang ditempat oleh Tergugat II dan Tergugat III berada di dalam tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik awal tanah tersebut, akan tetapi sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat juga, Saksi tidak tahu siapa pemiliknya dan dahulu tanah objek perkara tersebut berupa lapangan kosong, di atas tanah tersebut juga pernah dijadikan tempat perebusan ikan;
- Bahwa sebelum dibeli Penggugat, Saksi juga tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut;
- Bahwa pemilik 3 (tiga) rumah yang ada di dalam tanah objek perkara tersebut bagian belakang yaitu Tergugat II dan III, Yuni Asmaradani menempati sebuah rumah yang bentuknya seperti gubuk dan Martini Tanjung;
- Bahwa tembok yang mengelilingi tanah objek perkara tersebut sudah lama, sebelum tanah tersebut dibeli oleh Penggugat, tembok tersebut sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu tahun berapa tembok tersebut dibangun, dulu tanah tersebut adalah tempat bermain anak-anak;
- Bahwa rumah yang ada di dalam tanah objek perkara tersebut sebelumnya sudah ada, dulu hanya 1 (satu) unit rumah dan ditempati oleh Ibu dari Tergugat III dan sekarang ditempati oleh Tergugat II dan III;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan rumah selain yang ditempat Tergugat II dan III tersebut dibangun;
- Bahwa pada awalnya, rumah ada yang ada di dalam tanah objek perkara tersebut hanya 1 (satu) unit;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun 2 (dua) unit lainnya dan seingatan Saksi dulu hanya ada bangunan kecil;
- Bahwa seingatan Saksi, dulu rumah yang ada di tanah tersebut hanya sebesar rumah yang ditempati Tergugat III;
- Bahwa dahulu, Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut, namun setelah Saksi melihat surat dan akta jual beli yang ditunjukkan oleh Penggugat di kantor kelurahan, saat itulah Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut dibeli Penggugat dari Tergugat I;

Hal. 14 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah tinggal di sekitar tanah objek perkara tersebut sejak tahun 80-an;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I tidak pernah mengelola tanah objek perkara tersebut tanah tersebut dimana tanah tersebut dulu disewakan untuk tempat perebusan ikan;
- Bahwa Tergugat I yang menyewakan tanah tersebut kepada orang cina, namun Saksi tidak tahu persis siapa yang menyewakan tanah tersebut, namun yang pastinya orang cina pernah menyewa tanah tersebut;
- Bahwa ketika tanah tersebut dipergunakan untuk perebusan ikan, Tergugat III bersama Tergugat II sudah bertempat tinggal disitu;
- Bahwa pada saat itu tidak ada yang keberatan ketika Tergugat II dan Tergugat III bertempat tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa mengetahui bahwa tanah tersebut mulai bermasalah karena permasalahan tersebut dibawa ke kantor kelurahan sekitar tahun 2022;
- Bahwa rumah yang berada dipinggir atau di samping gang ikhlas berbentuk rumah bertingkat ditempati oleh Martini Tanjung, rumah yang ditengah-tengah ditempati Yuni Asmaradani lalu rumah yang lainnya ditempati oleh Tergugat II dan III;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan rumah tersebut bertambah menjadi 3 (tiga) unit, namun ketiga rumah tersebut sudah berdiri sekitar 10 (sepuluh) tahun yang lalu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat yang mendirikan bangunan perumahan di tanah objek perkara yang bersebelahan dengan gedung sekolah dasar;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis kapan Penggugat mendirikan bangunan perumahan tersebut namun setahu Saksi perumahan tersebut sudah ada selama 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa unit rumah yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Tergugat I tidak tinggal di sekitar tanah tersebut, Tergugat I tinggal di Jalan Kesturi namun Tergugat I memiliki tangkahan di daerah Saksi;

2. Saksi **Nazlan Siregar**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Hal. 15 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II dengan Tergugat III adalah sepupu Ibu Tergugat II dan Tergugat III kakak beradik.
- Bahwa tempat tinggal Saksi jauh dengan tanah objek perkara ini yang mana Saksi tinggal di Jalan Sisingamangaraja;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat memiliki tanah di Jalan Merpati, Belakang Sekolah Dasar 40;
- Bahwa jarak dari Jalan Merpati ke tanah milik Penggugat tersebut yang Saksi dengar seluas 1.500 m (seribu lima ratus meter);
- Bahwa Saksi pernah melihat tanah milik Penggugat tersebut yang mana diatas tanah tersebut ada bangunan;
- Bahwa pada saat ini Penggugat yang mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat tersebut, namun pada 2 (dua) – 3 (tiga) tahun yang lalu belum ada bangunan di tanah tersebut;
- Bahwa jarak tanah tersebut dari Jalan Merpati sekitar 30 (tiga puluh) meter;
- Bahwa gang menuju tanah tersebut dari Jalan Merpati bernama Gang Ikhlas;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan membeli dari Tergugat I yaitu Boru Hombing yang Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa rumah Tergugat I tersebut berada di Jalan Merpati;
- Bahwa usia Tergugat I saat ini sekitar 70 (tujuh puluh) tahun;
- Bahwa yang menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat adalah Saksi yang mana Saksi disuruh menawarkan tanah tersebut oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat I di Gudang si Mari yaitu suami Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I menyuruh Saksi untuk menawarkan tanah tersebut sekitar tahun 2011;
- Bahwa Tergugat I menyuruh Saksi untuk menawarkan tanahnya dengan mengatakan “tolong carikan pembeli tanah itu”, kemudian Saksi pun menemui Penggugat di gudangnya di Jalan Mojopahit dan mengatakan

Hal. 16 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“pak midi, ada yang mau kuceritakan” lalu Saksi dan Penggugat pun pergi ke gudang Tergugat I, kemudian Penggugat dan Tergugat I pun berbicara;

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat itu Penggugat langsung membayar harga tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat tanah tersebut;
- Bahwa ketika Penggugat membeli tanah tersebut, Saksi tidak ikut ke lokasi tanah tersebut, Saksi hanya mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I, lalu selanjutnya Saksi tidak mengetahui lagi;
- Bahwa Saksi mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2011;
- Bahwa Saksi sering bermain di lokasi tanah objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan tembok yang mengelilingi tanah objek perkara tersebut dibangun;
- Bahwa sebelum menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat, di tanah objek perkara sudah ada bangunan rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa di depan 3 (tiga) rumah yang ada di tanah objek perkara tersebut tidak ditembok;
- Bahwa ketika Tergugat I menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat, saat itu Tergugat I tidak ada menerangkan bahwa semua yang ada di atas tanah seluas 1.500 m (seribu lima ratus meter) adalah milik Tergugat I;
- Bahwa ketika jual beli tahun 2011, saat itu Tergugat I menunjukan tanah yang akan dijual kepada Saksi;
- Bahwa ketika Tergugat I menunjukan tanah yang akan dijual kepada Saksi, saat itu di tanah tersebut sudah berdiri rumah yang ditempati oleh Tergugat II dan III;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah rumah yang ditempati oleh Tergugat II dan III tersebut juga ikut dijual oleh Tergugat atau tidak;
- Bahwa Saksi sudah lama tinggal di lokasi tersebut dan sepengetahuan Saksi, tanah tersebut adalah milik orang lain yang dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa sebelum Saksi menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat, Saksi sudah tahu bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I;

Hal. 17 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun tembok yang mengelilingi tanah objek perkara tersebut, sepengetahuan Saksi, bukan Tergugat I yang membangun tembok tersebut yang mana tembok tersebut sudah ada ketika tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I;
- Bahwa bangunan rumah yang terlebih dahulu ada daripada tembok yang mengelilingi tanah tersebut;
- Bahwa awalnya di tanah tersebut ada 1 (satu) rumah belakangan Saksi melihat sudah bertambah;
- Bahwa pada awalnya di tanah tersebut ada 1 (satu) rumah belakangan Saksi melihat sudah bertambah, sepengetahuan Saksi ada sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) keluarga yang tinggal di rumah-rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik rumah-rumah tersebut;
- Bahwa pemilik rumah yang pertama kali berdiri di tanah tersebut dan bertempat tinggal di rumah tersebut adalah Tergugat III;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, di atas tanah objek perkara tersebut pada saat ini sudah ada perumahan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membangun perumahan di tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, selain Gang Ikhlas, jalan menuju tanah objek perkara tersebut melalui Jalan Mojopahit;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa nama gang setelah Gang Ikhlas tersebut, namun menuju tanah objek perkara tersebut bisa juga masuk dari samping sekolah dasar;
- Bahwa saat proses jual beli tanah tersebut, ketika Penggugat dan Tergugat I menuju lokasi tanah objek perkara ini, Saksi tidak ikut ke lokasi, Saksi tidak tahu menahu tentang jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada mendengar Tergugat I mengucapkan bahwa tanah tersebut ada yang menjaga;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

- Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.545 Kelurahan Aek Habil. Kecamatan Sibolga Selatan, Kotamadya Sibolga, Propinsi Sumatera Utara, nama pemilik hak H. Hamidi Syakubat, selanjutnya diberi tanda bukti **T I-1**;

Hal. 18 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

- Asli dan fotokopi Surat Keterangan tertanggal 1 September 1992, selanjutnya diberi tanda bukti **T II, III-1;**
- Asli dan fotokopi Surat Keterangan Penukaran Jemuran Ikan atas nama 1. Bastanuddin Rambo, 2. Nen Caniago tertanggal 17 Oktober 1980, selanjutnya diberi tanda bukti **T II, III-2;**

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 2 Februari 2024 telah diadakan sidang pemeriksaan setempat terhadap objek perkara dengan hasil sebagaimana dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 7 Maret 2024;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini sebagaimana yang diterangkan dalam dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2011, Penggugat membeli tanah dari Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 126/2011 tertanggal 24 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Megawati, S.H., dimana tanah tersebut dahulu Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan

*Hal. 19 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sibolga Selatan, Kota Sibolga dengan luas 1.518 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 atas nama H. Hamidi Syakubat/ Penggugat dengan batas-batas:

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gg. Ikhlas

Sebelah Utara : berbatasan dengan Parit/Gang Sabena

Sebelah Barat : berbatasan dengan Gg. Abdul Majid

Sebelah Timur : berbatasan dengan SD Negeri 081240

- Bahwa setelah membeli tanah tersebut, pada tahun 2022 Penggugat membangun perumahan di tanah tersebut, namun Tergugat II dan Tergugat III menghalangi dengan mengatakan rumah tersebut adalah milik Tergugat II dan Tergugat III;

- Bahwa pada saat diadakan pertemuan di Kelurahan Aek Habil Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat memperlihatkan bukti kepemilikan atas tanah dengan luas  $\pm 178$  M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) sehingga membuat Penggugat merasa curiga atas apa yang disampaikan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

- Bahwa Penggugat mengikut sertakan Turut Tergugat karena pada saat diadakan pertemuan di Kantor Kelurahan Aek Habil Tergugat II dan Tergugat III mengatakan jika Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik tanah dan bangunan rumah seluas  $\pm 178$  m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) tersebut dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik pada tahun 2006 yang dibuat oleh Turut Tergugat;

- Bahwa oleh karena hal tersebut diatas, perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai sebagian objek tanah milik Penggugat secara tidak sah dan tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan bantahan dengan menyatakan bahwa sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I memang betul telah menjual sebidang tanah yang terletak dahulu di Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena, Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga dengan Sertifikat Hak Milik nomor 545 tertanggal 31 Maret 1993 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 126/2011 tertanggal 24

Hal. 20 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

### 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

Oktober 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Megawati S.H. dan sebidang tanah tersebut adalah benar milik Tergugat I yang sekitar tahun 1993 dibeli oleh Tergugat I dari orang yang bernama OBSETER HUTAGALUNG (pemilik awal sebidang tanah tersebut) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gg. Ikhlhas.  
Sebelah Utara : berbatasan dengan Parit/Gang Sabena.  
Sebelah Barat : berbatasan dengan Gg. Abdul Majid.  
Sebelah Timur : berbatasan dengan SD Negeri 081240.

- Bahwa Tergugat I pernah memberitahukan kepada Penggugat jika bangunan yang ada didalam sebidang tanah yang luasnya 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) yang dibeli Penggugat dari Tergugat I adalah merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dan sebelum Tergugat I menjual kepada Penggugat tanah bangunan tersebut sudah ada di dalam tanah tersebut dan Tergugat I pernah menyuruh orang tua dari Tergugat III untuk mengosongkan tanah tersebut karena akan dibangun oleh Tergugat I namun bukannya ditanggapi dengan baik Tergugat I malah dikejar dengan menggunakan parang sehingga Tergugat I ketakutan;

- Bahwa Penggugat juga menjelaskan pada saat dibeli oleh Tergugat I ada terdapat 2 (dua) bangunan didalam sebidang tanah tersebut yang saat itu ada yang bersuku Nias dan satu Lagi Orang Tua Tergugat III, dan kepada orang yang bersuku Nias tersebut diminta oleh Tergugat I untuk keluar dari tanah tersebut dan Orang Suku Nias tersebut bersedia dan meminta kepada Tergugat I untuk memberikan uang pindah dan Tergugat I memberikannya kepada Orang Suku Nias tersebut sementara Orang Tua Tergugat III tidak mau keluar malah mengancam Tergugat I dengan Parang, dan setelah Orang Tua Tergugat III meninggal tanah yang luasnya ±178 m2 (seratus tujuh pulu delapan meter persegi) dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III;

- Bahwa Tergugat I tidak mengetahui tentang pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III yang dilaksanakan di Kantor Kelurahan;

Hal. 21 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

### Disclaimer

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



- Bahwa Tergugat I juga pernah meminta kepada Orang Tua dari Tergugat III untuk memperlihatkan bukti-bukti kepemilikan tanah dan bangunan yang luasnya  $\pm 178 \text{ m}^2$  (seratu tujuh puluh delapan meter persegi) namun Orang Tua Tergugat III mengatakan jika Surat tanah milik tersebut berada pada keluarga di Medan, sehingga tergugat I merasa curiga mengenai kepemilikan tanah dari Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah merasa melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat karena Tergugat I juga telah berapa kali mengingatkan dan meminta kepada Orang Tua Tergugat III untuk keluar dari tanah tersebut namun tidak pernah ditanggapi baik oleh Orang Tua Tergugat III;

Menimbang, bahwa baik dalam Replik Penggugat ataupun dalam Duplik Tergugat I tidak terdapat hal-hal baru dan hanya sekedar untuk mempertahankan kembali masing-masing dalil-dalil para pihak sebelumnya;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawaban, replik, dan duplik antara kedua belah pihak yang bersengketa di muka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak sekaligus pertanyaan hukum dalam perkara ini yaitu:

1. Apakah benar Penggugat adalah pemilik objek perkara?
2. Apakah benar Pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 R.Bg.(pasal 1866 KUHPerdara), dan sebaliknya pihak Tergugat I berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 dan P-2 yang telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya serta 2 (dua) orang saksi yang telah mendengarkan keterangannya di persidangan;

Hal. 22 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.I-1 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti berupa bukti surat T II, III-1 dan T II, III-2 yang diatas telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 yang mempunyai kaidah hukum, bahwa "fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (perdata)";

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan fotokopi bukti surat sepanjang relevan/bersesuaian/ diperkuat oleh keterangan saksi atau alat bukti lainnya serta mengesampingkan bukti selebihnya;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap bukti yang berkaitan dengan elektronik akan dipertimbangan sepanjang memenuhi syarat formil dan materil sebagai alat bukti hukum yang sah sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, dan menyampingkan selebihnya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh *petitum* gugatan Penggugat secara satu persatu, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai objek perkara dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat pada posita angka 1 (satu) dan 2 (dua) yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat membeli tanah dari Tergugat I dimana tanah tersebut dahulu berada di Jalan Mojopahit Baru dan saat ini Jalan Merpati Gg. Sabena Lingkungan VIII, Kelurahan Aek Habil, Kecamatan Sibolga Selatan, Kota Sibolga dengan luas 1.518 m2 (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31

*Hal. 23 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 1993 atas nama H. Hamidi Syakubut/Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Gg. Ikhlas
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Parit/Gang Sabena
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Gg. Abdul Majid
- Sebelah Timur : berbatasan dengan SD Negeri

081240

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatan angka 3 (tiga) Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa didalam lokasi tanah seluas 1.518 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) yang dibeli Penggugat tersebut terdapat tanah dan bangunan yang luasnya ±178 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi) sesuai dengan Gambar tanah yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 02.13.03.01.1.00545 tertanggal 31 Maret 1993 yang menurut pengakuan dari Tergugat I, 1 (satu) unit rumah tersebut merupakan satu kesatuan bagian dari tanah yang dibeli oleh Penggugat. pada tahun 2022 membangun perumahan di tanah tersebut namun Tergugat II dan Tergugat III menghalanginya dengan mengatakan jika rumah tersebut adalah milik Tergugat II dan Tergugat III. Oleh karena perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai sebagian objek tanah milik Penggugat secara tidak sah dan tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil jawaban Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I pernah memberitahukan kepada Penggugat jika bangunan yang ada didalam sebidang tanah yang luasnya 1.518 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus delapan belas meter persegi) yang dibeli Penggugat dari Tergugat I adalah merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dan sebelum Tergugat I menjualkan kepada Penggugat tanah bangunan tersebut sudah ada di dalam tanah tersebut dan Tergugat I pernah menyuruh orang tua dari Tergugat III untuk mengosongkan tanah tersebut karena akan dibangun oleh Tergugat I namun permintaan Tergugat I tidak ditanggapi dengan baik;

Menimbang, bahwa namun berdasarkan hasil pemeriksaan setempat perkara *a quo*, Tergugat II dan Tergugat III menunjukkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan pasangan suami istri yaitu

*Hal. 24 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas kira-kira 178m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh delapan meter persegi), sedangkan Tergugat II dan Tergugat III menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah tanah dengan ukuran panjang 9 (sembilan) meter dan lebar 9 (sembilan) meter sementara tanah yang berada disebelah selatan tanah tersebut yang dimiliki oleh Martini Tanjung tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah didengarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Erna Susanti yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi adalah Kepala Lingkungan VIII Bahwa sebelum perumahan yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah tersebut, sudah ada 3 (tiga) unit rumah tempat tinggal dan yang tinggal dalam ketiga rumah tersebut yaitu Tergugat II dan Tergugat III, Yuni Asmaradani dan Martini Tanjung;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah didengarkan keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Nazlan Siregar yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada awalnya di tanah tersebut ada 1 (satu) rumah, akan tetapi belakangan ini Saksi tersebut melihat sudah rumah yang ada pada tanah tersebut sudah bertambah dan sepengetahuan Saksi ada sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) keluarga yang tinggal di rumah-rumah tersebut yang Saksi tidak tahu siapa pemilik rumah-rumah tersebut. Pemilik rumah yang pertama kali berdiri di tanah tersebut dan bertempat tinggal di rumah tersebut adalah Tergugat III;

Menimbang, bahwa manakala dalam mengadili suatu perkara ternyata diketahui ada pihak lain yang juga menguasai tanah yang ada pada objek sengketa, demi proses hukum yang benar dan adil sejalan dengan asas *audi alteram partem*, keadilan dan kepastian hukum maka menurut Majelis Hakim agar tuntasnya penyelesaian perkara ini dan tidak terdapat kendala saat pelaksanaan putusan (eksekusi) dikemudian hari, sepatutnya Penggugat harus menarik pihak lain yang secara nyata menguasai fisik objek perkara, hal tersebut didasarkan Putusan Nomor 1072 K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, menyatakan: "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa". Selain itu secara derivatif agar terdapat kesatuan hukum di kalangan hakim, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020

Hal. 25 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata poin pertama huruf c dirumuskan bahwa “Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak”, dari rumusan hukum tersebut dapat diserap suatu asas kecermatan dan kehati-hatian, oleh karena itulah Majelis Hakim menyimpulkan pihak lain yang menguasai tanah dan bangun pada objek perkara tersebut ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas terbukti terdapat pihak lain yang berkaitan atau memiliki hubungan hukum dengan objek perkara tidak ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena kesempurnaan suatu gugatan kebendaan harus ditujukan kepada pihak yang secara nyata menguasai objek sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikualifikasi kurang pihak sehingga menjadi cacat formil, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima sebagaimana pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal 162 Rbg, Yurisprudensi Mahkamah Agung, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.249.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Hal. 26 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga, pada hari Jumat, tanggal 15 Maret 2024, oleh kami, Grace Martha Situmorang, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yura Pratama Yudhistira, S.H. dan Fierda Hrs Ayu Sitorus, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg tanggal 17 Oktober 2022. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 21 Maret 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Roberto Situmeang, S.H., Panitera Pengganti, telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yura Pratama Yudhistira, S.H.

Grace Martha Situmorang, S.H.

Fierda Hrs Ayu Sitorus, S.H.

Panitera Pengganti,

Roberto Situmeang, S.H.

### Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp	75.000,00
3.	Panggilan Sidang	: Rp	88.500,00
4.	PNBP Panggilan Sidang	: Rp	40.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp	950.000,00

Hal. 27 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	PNBP Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp	10.000,00
7.	Meterai	: Rp	10.000,00
8.	Redaksi	: Rp	10.000,00
9.	Pemberitahuan Putusan Turut Tergugat	: Rp	7.500,00
10.	PNBP Pemberitahuan Putusan Turut Tergugat	: Rp	10.000,00
Jumlah			Rp1.249.000,00
(satu juta dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah)			

Hal. 28 dari 28 hal. Putusan Nomor 120/Pdt.G/2023/PN Sbg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)