



**PUTUSAN**  
**Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Hj. Muharlina**, Tempat/tanggal lahir : Pangkalan Brandan/14 Agustus 1955, Jenis kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga negara : Indonesia, Pekerjaan : mengurus rumah tangga, tempat tinggal : di Jl. Mawaddah XI No. 19, RT/RW 006/014, Desa Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Ervianty**, Tempat/tanggal lahir : Pangkalan Brandan/ 27 Juni 1974, Jenis kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga negara : Indonesia, Pekerjaan : mengurus rumah tangga, tempat tinggal : di Jalan Mawaddah XI No. 20, Desa Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Ria Arita**, Tempat/tanggal lahir : Pangkalan Brandan/ 28 Februari 1976, Jenis kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga negara : Indonesia, Pekerjaan : Karyawan Swasta, tempat tinggal : Jl. Mawaddah XI No. 19, RT/RW 006/014, Desa Kelapa Dua, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Rika Atia**, Tempat/tanggal lahir : Pangkalan Brandan/ 4 April 1987, Jenis kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga negara : Indonesia, Pekerjaan : Guru, tempat

Halaman 1 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



tinggal : Jl Cempaka Putih Timur No 25 Kelurahan  
Cempaka Putih Timur Kecamatan Cempaka Putih  
Timur, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta,  
selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

5. **Muhammad Daffa Akbar**, Tempat/tanggal lahir : Tangerang/ 13  
Nopember 1997, Jenis kelamin : laki-laki, Agama :  
Islam, Warga negara : Indonesia, Pekerjaan :  
Mahasiswa, tempat tinggal : Jl. Mawaddah XI No.  
19, RT/RW 006/014, Desa Kelapa Dua, Kecamatan  
Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi  
Banten, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;

Dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat V memberikan  
kuasa kepada Drs Diam Tarigan, S.H., M.H., CPM., dan kawan-  
kawan, para advokat yang berkantor pada “Lembaga Bantuan Hukum  
dan Konsultasi Hukum Menegakkan Keadilan” beralamat kantor di  
Jalan Letjen Jamin Ginting No 351 Kelurahan Pujidadi, Kecamatan  
Binjai Selatan, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan  
surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2024;

Lawan:

- Bakti Perangin-Angin, S.H.**, Tanggal lahir : 8 Juni 1959, Umur : 65  
tahun, Pekerjaan : Wiraswasta, Kewarganegaraan :  
Indonesia, Agama : Islam, Alamat : Dusun Tanjung  
Kuta Parit Selayang, Kuta Parit, Kecamatan  
Selesai, Kabupaten Langkat, Provinsi Sumatera  
Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada  
Rosfiana Tanjung S.H., dan kawan-kawan, Advokat  
pada kantor Advokat/Pengacara Rosfiana Tanjung  
S.H., & Associates berkantor di Jl Gator Subroto No  
78 B Sei Sekala, Kec Selesai, Kab Langkat,  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24  
Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai  
**Tergugat**;

Halaman 2 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



**Simon Petrus Ginting, S.H.**, Tempat/tanggal lahir : Lau Peradep/18 Agustus 1945, Umur : 78 tahun, Pekerjaan : Pensiunan Notaris, Jenis kelamin : laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia, Agama Kristen, Alamat : di Jalan Gunung Ranjani No. 81 Lk. IX, Kelurahan Binjai Estate, Kecamatan Binjai Selatan, Kota Binjai, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat melalui *e-court* pada tanggal 31 Januari 2024 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah Istri syah dari Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) berdasarkan Surat Nikah Nomor 563/1973 yang menikah pada hari Jum'at tanggal 21 Desember 1973 yang ditanda tangani oleh Pegawai Pejabat Nikah KUA Babalan Kabupaten Langkat ;
2. Bahwa dari Pernikahan Penggugat I dan Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) memiliki 4 (empat) orang anak yang bernama :
  - a. **ERVYANTY**, Tempat/ Tanggal Lahir Pangkalan Brandan 27 Juni 1974 (49 tahun), Jenis Kelamin Perempuan, dengan Nomor Akte Kelahiran 2.845/P-CS/1988 ;
  - b. **RIA ARITA**, Tempat/ Tanggal Lahir Pangkalan Brandan 28 Pebruari 1976 (47 Tahun), Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, dengan Nomor Akte Kelahiran 2.846/P-CS/1988 ;
  - c. **RIKA ATIA**, Tempat/ Tanggal Lahir Pangkalan Brandan 04 April 1987 (36 Tahun), Agama Islam, Jenis Kelamin Perempuan, dengan Nomor Akte Kelahiran 1799/DS-AK/1992 ;

*Halaman 3 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



d. **MUHAMMAD DAFFA AKBAR**, Tempat/ Tanggal Lahir Tangerang 13 Nopember 1997 (26 Tahun), Agama Islam, Jenis Kelamin Laki-laki, dengan Nomor Akte Kelahiran 474.1/419-CS/1998 ;

3. Bahwa pada hari Jum'at tanggal 08 Juli 2011 Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) meninggal dunia di Rumah Sakit QADR Tangerang karena sakit berdasarkan Surat Kematian No. 474.3/32/Kel.Klpd yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kelapa Dua pada tanggal 15 Juli 2011 ;

4. Bahwa oleh karena Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) telah meninggal dunia, Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) meninggalkan seorang istri dan 4 (empat) orang anak, berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris yang ditanda tangani dan dikeluarkan oleh Kelurahan Kelapa Dua dengan Nomor 470/11-Kel.Klpd tanggal 21 Januari 2021 dan Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang dengan Nomor 889/193.Kec/2021 tanggal 09 Pebruari 2021 ;

5. Bahwa semasa hidup Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) ada memiliki sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln Lintas Aceh Medan.....145 M<sup>2</sup>
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara.....170 M<sup>2</sup>
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara.....680 M<sup>2</sup>
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin Medan....497 M<sup>2</sup>

6. Bahwa pada tanggal 16 April 2007, Bakti Perangin-Angin SH dengan Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) ada membuat suatu Akte Pengikat Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 di kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting, SH (Turut Tergugat) beralamat kantor Jl. KHZ. Arifin No. 46 Stabat dengan selanjutnya akan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meningkatkan Akte Jual Beli sekaligus Balik nama ke BPN atas nama Tergugat ;

7. Bahwa adapun isi dari Akte Pengikat Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 tersebut, adalah Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) menjual sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra kepada Tergugat dengan harga seluruh tanah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian harga tanah per Hektar seharga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 8 Hektar = total keseluruhan harga tanah Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;

8. Bahwa setelah Akte Pengikat Jual Beli tersebut ditandatangani pada tanggal 16 April 2007, Tergugat hanya membayar tanah tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dibayar Tergugat setelah surat tanah di BPN selesai sebagaimana bunyi Surat Pengakuan Hutang yang dinyatakan Tergugat pada tanggal 17 April 2007, tapi saat surat-surat mau di urus di BPN atau naik status jadi Akta Jual Beli, Tergugat tidak ada niat untuk membayar sisa pembayaran atas tanah tersebut, sehingga sampai saat ini Tergugat belum juga membayar lunas tanah tersebut dan Tergugat masih terhutang atas pembayaran tanah tersebut sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

9. Bahwa oleh karena Tergugat belum juga membayar lunas tanah tersebut, maka Akte Pengikat Jual Beli tersebut belum juga naik status menjadi Akte Jual Beli, sehingga jelas Tergugat belum membayar lunas tanah tersebut, yang mana seharusnya Tergugat harus membayar lunas tanah tersebut sebagaimana bunyi Pasal 1513 KUHPdata ;

Halaman 5 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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)



10. Bahwa oleh karena Tergugat belum juga membayar lunas tanah tersebut, maka jelas perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1238 KUHPerdara menyatakan "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekutan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan" an Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi "Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya" ;

11. Bahwa oleh karena Akte Pengikat Jual Beli tersebut telah dibuat oleh Turut Tergugat dan Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) tinggal di Jakarta, sehingga Tergugat dapat menguasai lahan tersebut dan mengambil hasil dari lahan sawit tersebut, sampai saat ini ;

12. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi) karena tidak membayar lunas pembayaran tanah tersebut dan Tergugat juga telah menguasai dan mengambil hasil dari kebun sawit tersebut, jelas Para Penggugat sangat dirugikan, maka untuk itu Para Penggugat ingin membatalkan Akte Pengikat Jual Beli tersebut, karena Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (wanprestasi) dan Para Penggugat juga telah dirugikan Tergugat karena Tergugat telah menguasai lahan tersebut bahkan Tergugat telah mengambil hasil dari tanah tersebut ;

13. Bahwa Pembatalan jual beli tersebut sangat pantas dikabulkan karena Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan juga telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga gugatan Para Penggugat telah sesuai berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan jual beli tanah dapat dibatalkan dengan alasan belum lunasnya pembayaran karena jual beli belum lunas dibayar ;

14. Bahwa Pembatalan tersebut dapat dilakukan karena Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) sebagai mana yang diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara ;





15. Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai lahan tersebut dan mengambil hasil lahan tersebut, maka Para Penggugat sangat khawatir atau mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan tetap menguasai dan mengambil hasil dari sawit tersebut atau mengalihkan pada pihak lain, maka untuk itu sangat pantas atas tanah objek perkara ini diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M<sup>2</sup> (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln Lintas Aceh Medan.....145 M<sup>2</sup>
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara.....170 M<sup>2</sup>
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara.....680 M<sup>2</sup>
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin Medan....497 M<sup>2</sup>

16. Bahwa oleh karena sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga, maka Tergugat tidak berhak untuk menguasai lahan atau tanah beserta tanaman buah sawit di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131;

17. Bahwa oleh karena Tergugat tidak berhak atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya, untuk itu sangat pantas dan wajar Tergugat dihukum untuk menyerahkan secara seketika atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor

*Halaman 7 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



131, milik Para Penggugat pada Para Penggugat sejak putusan ini dibacakan ;

18. Bahwa oleh karena Tergugat telah mengambil hasil Panen sawit tersebut selama 17 (tujuh belas) tahun, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menghukum Tergugat mengganti kerugian materil Para Penggugat sebesar Rp. 1.224.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah) dengan rincian hasil dari lahan sawit tersebut yaitu : Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah)/bulan x 12 bulan = Rp. 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah)/tahun x 17 (tujuh belas) tahun = Rp. 1.224.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah) ;

19. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dapat membayar kerugian atas hasil panen yang telah dinikmati Tergugat, maka sangat pantas untuk diletakan sita jaminan atas harta pribadi milik Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat ;

20. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, jelas perbuatan Tergugat yang tidak membayar lunas atas tanah tersebut, jelas Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) ;

21. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menyatakan Akte Pengikat Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 pada tanggal 16 April 2007 antara Bakti Perangin-Angin SH dengan Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln Lintas Aceh Medan.....145 M<sup>2</sup>
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara.....170 M<sup>2</sup>
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara.....680 M<sup>2</sup>
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin Medan....497 M<sup>2</sup>

Yang dibuat di kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting, SH (Turut Tergugat) beralamat kantor Jl. KHZ. Arifin No. 46 Stabat, **dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan ;**

22. Bahwa Para Penggugat sangat khawatir atau mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan tetap menguasai dan mengambil hasil dari sawit tersebut atau mengalihkan pada pihak lain dan juga supaya gugatan ini tidak sia-sia, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln Lintas Aceh Medan.....145 M<sup>2</sup>
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara.....170 M<sup>2</sup>
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara.....680 M<sup>2</sup>
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin Medan....497 M<sup>2</sup>

Dan harta pribadi milik Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Tergugat ;

23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), maka Tergugat tidak berhak untuk menguasai lahan atau tanah tersebut, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Tergugat tidak berhak

Halaman 9 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131;

24. Bahwa oleh karena Tergugat tidak berhak atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menghukum Tergugat untuk menyerahkan secara seketika atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131, milik Para Penggugat pada Para Penggugat sejak putusan ini dibacakan ;

25. Bahwa jika Tergugat tidak mau menyerahkan tanah tersebut pada Para Penggugat atau tetap menguasai tanah tersebut sejak putusan dibacakan, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menghukum Tergugat dikenakan uang paksa (dwaangsoom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)/hari sejak putusan dibacakan, jika Tergugat menjalankan putusan ini ;

26. Bahwa oleh karena Tergugat telah mengambil hasil Panen sawit tersebut selama 17 (tujuh belas) tahun, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menghukum Tergugat mengganti kerugian materil Para Penggugat sebesar Rp. 1.224.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah) ;

27. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu (uitoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan banding atau kasasi, sesuai ketentuan Pasal 191 Rbg/180 HIR ;

*Halaman 10 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



28. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti Melakukan Perbuatan Ingkar Jani (wanprestasi), maka untuk itu Para Penggugat, mohon pada Majelis Hakim yang menyidangi perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

29. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi), maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini menyatakan Mengabulkan Gugatan Pembatalan Akte Pengikat Jual Beli Nomor : 31 Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Berdasarkan segala uraian diatas, Para Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Stabat kiranya berkenan menetapkan suatu hari sidang dan memanggil para pihak guna Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini dapat mempertimbangkan dan memutuskan perkara ini dengan memberikan amar putusan sebagai berikut :

**PRIMER**

1. Mengabulkan Gugatan Pembatalan Akte Pengikat Jual Beli Nomor : 31 Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan Akte Pengikat Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 pada tanggal 16 April 2007 antara Bakti Perangin-Angin SH dengan Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu lapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jln Lintas Aceh Medan.....145 M<sup>2</sup>
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara.....170 M<sup>2</sup>
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara.....680 M<sup>2</sup>
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin Medan...497 M<sup>2</sup>

*Halaman 11 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang dibuat di kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting, SH (Turut Tergugat) beralamat kantor Jl. KHZ. Arifin No. 46 Stabat, **dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan ;**

4. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga ;
5. Menyatakan Tergugat tidak berhak atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 ;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan secara seketika atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131, milik Para Penggugat pada Para Penggugat sejak putusan ini dibacakan ;
7. Menghukum Tergugat mengganti kerugian materil Para Penggugat sebesar Rp. 1.224.000.000,- (satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)/hari sejak putusan dibacakan ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan atau dijalankan terlebih dahulu (uitoerbaar bij voorraad) walaupun ada perlawanan banding atau kasasi, sesuai ketentuan Pasal 191 Rbg/180 HIR ;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Halaman 12 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



atau mohon untuk mengadili menurut keadilan yang baik (naar gode justitie recht doen)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir kuasanya menghadap kepersidangan, sementara Turut Tergugat hadir sendiri menghadap kepersidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

**A. DALAM EKSEPSI**

**a. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

1. Bahwa pada dalil surat gugatan point 4 dan point 5 para Penggugat yaitu, Hj. Muharlina, Ervianti, Ria Arita, Rika Atia dan M. Daffa Akbar selanjutnya dalam hal ini disebut juga sebagai **Hj. Muharlina Dkk** mengaku selaku ahli waris dalam kedudukan selaku istri dan anak-anak kandung dari Alm. **Edy Putra** (meninggal dunia pada tanggal 8 Juli 2011) yang meninggalkan objek waris yaitu sebidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 131, Tangkahan Durian atas nama Edy Putra dengan ukuran dan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan Medan- Banda Aceh.....  
145 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara.....  
170 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Negara.....  
680 M;

*Halaman 13 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin .....  
497 M;

Selanjutnya dalam hal ini disebut juga sebagai “**tanah objek sengketa**”;

2. Bahwa terhadap ‘tanah objek sengketa’ yang sama diatas, oleh **Hj. Rasuna Mahya Salamuddin dan Hajjah Maini Dkk** telah menarik dan mendudukkan Bakti Perangin-angin (ic. Tergugat) selaku Tergugat I dan **Hj. Muharlina Dkk** sebagai Tergugat II sd. VI dalam perkara putusan No. 26/Pdt.G/2021/PN Stb tanggal 24 September 2021 dalam putusan aquo **Hj. Muharlina Dkk** (in casu Penggugat) mengakui dengan pengakuan bahwa:

**2.1.** Bahwa benar almarhum Edy Putra anak dari pasangan almarhum Salamuddin dengan almarhumah Hj Ramlah dan merupakan saudara kandung dengan penggugat I s/d VII...”;  
“(keterangan : Bahwa penggugat I s/d VII yang dimaksudkan dalam putusan No. 26/Pdt.G/2021/PN Stb adalah :Hj. Rasuna Mahya Salamuddin, Hj Maini, Ellya Nurul Maya, Iben Zaini, IdaLediani, Ir. H. Suhaimi Akbar, Rahmi Mahyanita)”;

**2.2.** Bahwa “... tanah dengan Sertifikat atas nama Edy Putra SK. No. 213/HM/BPN/96, tanggal 19 Juni 1996, Hak Milik No. 131 Penerbitan Sertifikat Stabat tanggal 19 Juni 1996 seluas 82.680 m2 yang terletak di Desa Tangkahan Durian. Kec. Brandan Barat Kab. Langkat, tanah yang dimaksud adalah hak milik dan kepunyaan orang tua kandungnya yaitu H. Salamuddin (vide, point 7 hal .25-26 putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stb);

**2.3.** Bahwa selanjutnya **Hj. Muharlina Dkk** memohon kepada Majelis Hakim untuk :  
“Menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 131 tanggal 19 September 1996 tertanggal 28 Februari 1997 atas nama Edy Putra seluas ±82.680 m2 (delapan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) Dusun Karya, Desa Tangkahan Durian, Kecamatan Babalan Barat, Kabupaten Langkat bersama tanaman sawit yang berada diatasnya adalah harta peninggalan almarhum H. Salamuddin dan almarhumah Hj. Ramlah” (vide point 3 hal. 29 (vide, point 3 hal . 25 putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stb);

Halaman 14 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb





*“Karena Pengikatan Jual beli tersebut merupakan perbuatan hukum dari almarhum Edy Putra dan tanah perkara telah diakui sebagai harta peninggalan dari H. Salamuddin maka tergugat II s/d tergugat VI (in casu Hj. Muharlina Cs) selaku ahli waris Edy Putra menyerahkan permasalahan tersebut sepenuhnya kepada para penggugat”(vide, point 13 hal. 29 putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stb);*

3. Bahwa sebelum lahirnya putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stblebih dahulu **Hajjah Maini Dkk** telah menarik/ mendudukkan H. Eddy Putra sebagai Tergugat dalam perkara putusan No. 06/Pdt.G/2011/PN Stb tanggal 22 November 2012 dimana dalam putusan ini **H. Eddy Putras** selaku Tergugat mengakui dengan pengakuan bahwa:

*“ Bahwa walaupun Sertifikat Hak Miliknya (SHM No. 131/Desa Tangkahan Durian) atas nama Tergugat I (H. Eddy Putra), namun bidang tanah tersebut adalah milik orang tua penggugat bernama H. Salamuddin dan Hj. Ramlah karena dahulunya tanah tersebut dibeli oleh orang tua Tergugat I... dengan menggunakan uang orang tua tergugat I, dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten langkat dengan mengatasnamakan tergugat I/H. Eddy Putra (vide, point 2, hal. 14 putusan No. 06/ Pdt.G/ 2011/PN Stb);*

4. Bahwa dengan adanya pengakuan pada putusan terdahulu diatas, telah menjadi ketentuan hukum, bahwa dengandiakui oleh para Penggugat (**ic. Hj. Muharlina Dkk**) Jo. pengakuan **H. Eddy Putrad** dengan pengakuan pada point 2 (dua) sub. 2.2. (dua titik dua) Jo. sub. 2.3. (dua titik tiga) jo. point 3 (tiga) diatas, maka dengan itu tuntutan para Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil yaitu tidak lengkap, kurang pihak/plurium litis concertium karena para Penggugat tidak menarik sebagai pihak berperkara ahli waris dari Alm. *H. Salamuddin dan almh. Hj. Ramlah* yaitu Hj. Maini, Hj. Rasuna Mahya Salamuddin, Ellya Nurul Maya, Iben Zaini, Ida Lediani, Ir. H. Suhaimi Akbar, Rahmi Mahyanita, Guntur Leo Perkasa dan Tias Gatra Annisa, Ilmina Istigna, Muhammad Akhyar Ramadhan, Afra Nisa Madina disebabkan pemilik riil atas ‘tanah objek sengketa’ diakui para Penggugat adalah milik Alm. *H. Salamuddin*

Halaman 15 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



dan almh. Hj. Ramlahsementara Alm. H. Salamuddin dan almh. Hj. Ramlah telah meninggal dunia;

5. Bahwa alasan diatas,sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Negeri Stabat dalam halaman 49 putusan No. 06/Pdt.G/2011/PN Stb tanggal 22 Nopember 2012 (berkekuatan hukum tetap) mempertimbangkan bahwa:

*“ Menimbang, bahwa dari pihak (Hajjah Maini Dkk) yang telah menggugat tergugat I (H. Edy Putra) dan tergugat II (Bakti Perangin-angin/ ic Tergugat) Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pihak para penggugat (Hajjah Maini Dkk) tersebut ternyata tidaklah semua ahli waris dari alm. H. Salamuddin dan almh Ramlah diikutsertakan dalam gugatan baik itu sebagai penggugat ataupun ikut tergugat yang seharusnya menurut Majelis Hakim seluruh ahli waris tersebut haruslah ditarik/turut sebagai pihak baik penggugat ataupun ikut tergugat oleh karena yang digugat oleh para penggugat tersebut adalah mengenai perbuatan tergugat I (Edy Putra) yang telah mengalihkan kepemilikan kepada tergugat II(Bakti Perangin-angin,SH) atas harta peninggalan yang belum dibagi waris (boedoeel waris) diantara semua ahli waris dari alm. H. Salamuddin, hal mana pendapat Majelis Hakim ini senada dengan putusan MARI No. 2438K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 dan putusan MARI No. 829K/Pdt/1991 tanggal 10 Desember 1993”;*

*Menimbang, bahwa oleh karena dari 9 (Sembilan) orang anak kandung dari alm. H. Salamuddin dan almh. Ramlah ternyata tidak semuanya ditarik sebagai pihak baik penggugat ataupun tergugat maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini para pihak dalam gugatan penggugat tersebut tidak lengkap karena kurang pihak sehingga dengan demikian gugatan para penggugat tidak memenuhi syarat formalitas gugatan karena gugatan kurang pihak (plurium litis concertium);*

**b. Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Mengajukan Gugatan**

1. Bahwa dengan pokok alasan tersebut pada eksepsi hurup (a) diatas, dimasukkan menjadi alasan pada eksepsi ini, kiranya cukup menjadikan bahwa para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan/atau legal standing mengajukan gugatan dalam perkara ini, dengan pengakuan selaku ahli

Halaman 16 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



waris Edy Putra (alm) yang meninggalkan objek waris 'tanah objek sengketa', karena telah diakuinya 'tanah objek sengketa' adalah objek waris yang ditinggalkan oleh almarhum H. Salamuddin dan almarhumah. Hj Ramlah orangtua kandung dari Edy Putra (alm);

2. Bahwa pokok gugatan penggugat dalam perkara ini adalah mengenai perbuatan Edy Putra telah mengalihkan kepemilikan (tanah objek sengketa) kepada Tergugat (Bakti Perangin-angin,SH), bahwa terhadap fakta hukum ini, Pengadilan Negeri Stabat dalam halaman 49 putusan No. 06/Pdt.G/2011/PN Stb tanggal 22 Nopember 2012 (berkekuatan hukum tetap) dengan tegas dalam pertimbangan hukum-nya mempertimbangkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

*"Menimbang... oleh karena yang digugat oleh para penggugat tersebut adalah mengenai perbuatan tergugat I (Edy Putra) yang telah mengalihkan kepemilikan (objek gugatan) kepada tergugat II (Bakti Perangin-angin/ic. tergugat) atas harta peninggalan yang belum dibagi waris (boedoeel waris) diantara semua ahli waris dari alm. H. Salamuddin, hal mana pendapat Majelis Hakim ini senada dengan putusan MARI No. 2438K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982 dan putusan MARI No. 829K/Pdt/1991 tanggal 10 Desember 1993";*

3. Bahwa dengan alasan-alasan yang dikemukakan diatas, kiranyanya cukup alasan para Penggugat dalam perkara ini tidak memiliki kapasitas/legal standing mengajukan gugatan terhadap 'tanah objek sengketa' dalam perkara ini dengan mengaku selaku ahli waris Edy Putra (alm) yang meninggalkan objek waris 'tanah objek sengketa', sementara 'tanah objek sengketa' adalah objek waris yang ditinggalkan oleh almarhum H. Salamuddin dan almarhumah. Hj Ramlah berdasarkan pertimbangan hukum putusan No. 06/Pdt.G/2011/PN Stb tanggal 22 Nopember 2012;

**c. Tentang Ukuran dan Batas Batas Tanah Objek Sengketa Obscuur Libel**

1. Bahwa dalam surat gugatan, Penggugat mendalilkan yang disebut **tanahobjek sengketa** dalam perkara ini adalah objek tanah ber-Sertifikat

Halaman 17 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



Hak Milik Nomor 131/Tangkahan Durian a/n Edy Putra dengan ukuran dan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan Medan- Banda Aceh .....145 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara ..... 170 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Negara .....680 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin..... 497 M;

2. Bahwa akan tetapi senyatanya 'tanah objek sengketa/ yang berada dalam penguasaan Tergugat termaktup dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Tangkahan Durian adalah dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : 145 M berbatas dengan jalan Medan - Banda Aceh dan 21,5 M
- berbatas dengan tanah Tergugat ;
- Sebelah Selatan : 170 M berbatas dengan tanah Negara;
- Sebelah Timur : 20,7 M + 44,1 M + 87,1 M + 100 M + 50 M + 50 M + 37, 4 M +
- 50 M + 38 M + 205 M berbatas dengan tanah Negara;
- Sebelah Barat : 497 M + 78 M berbatas dengan tanah H. Salamuddin
- selanjutnya disebut **tanah sengketa**;

3. Bahwa berdasarkan keadaan dan fakta diatas, ukuran dan batas-batas "tanah objek sengketa" yang digugat Penggugat secara riil **berbeda pada ukuran dan batas-batas dengan "tanahobjek sengketa"** yang berada dalam penguasaan Tergugat, berdasarkan hal ini ukuran dan batas-batas "tanah objek sengketa" dalam gugatan **sangat nyata tidak jelas**, kabur/obscuur libel, bahkan ukuran dan batas batas "tanah objek sengketa" tidak ada, tidak sebagai mana yang digambarkan Penggugat sebagai objek tanah dalam bentuk persegi akan tetapi semestinya adalah persegi yang sangat tidak beraturan;

*Halaman 18 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



4. Bahwa berdasarkan hal diatas dan oleh karena Penggugat menuntut sebagaimana surat gugatannya sementara “tanah objek sengketa” yang dituntut-nya tidak pernah ada, karena “tanah objek sengketa” yang berada dalam penguasaan Tergugat adalah dengan ukuran dan batas-batas sebagai mana disebutkan dalam huruf (c)point 2 diatas;

5. Bahwa berdasarkan alasan diatas, maka jelas gugatan para Penggugat mengenai ukuran dan batas batas “tanah objek sengketa” obscur libel, kabur, tidak jelas dan bahkan tidak ada. Sehingga dengan itu, gugatan para Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**d. Tentang Gugatan Diajukan Oleh Kuasa Hukum Dengan Melanggar Kode Etik Advokat Indonesia**

1. Bahwa dalam perkara terdahulu yaitu perkara Reg No. 26/Pdt,G/2021/PN. Stb Sdr. Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM merupakan kuasa hukum mewakili Hj. Rasuna Mahya Salamuddin Dkk berkedudukan selaku Penggugat mengajukan gugatan terhadap Bakti Perangin-Angin selaku Tergugat I dan **Hj. Muharlina dkk** selaku Tergugat II s/d VI serta Simon Petrus Ginting selaku Turut Tergugat berkenaan dengan “tanah objek sengketa”;

2. Bahwa akan tetapi kini berkenaan dengan “tanah objek sengketa” dalam perkara ini Sdr. Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM mewakili **ic. Hj. Muharlina dkk** yang dahulu pernah digugatnya pada perkara Reg No. 26/Pdt,G/2021/PN. Stb (vide/lihat point 9 hal. 31 Putusan Reg No. 26/Pdt,G/2021/PN. Stb);

3. Bahwa berkenaan terhadap “tanah objek sengketa” yang sama, tampilnya Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM selaku kuasa/advokat dahulu (perkara Reg. No. 26/Pdt.G/2021/PN-Stb) sebagai Penggugat yang menggugat Hj. Muharlina dkk dan kini mewakili Hj. Muharlina dkk yang pernah digugatnya untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini nyata telah melanggar Kode Etik Advokat dimana dalam pasal 19 ayat 1 UU No. 18 Tahun 2003 menyebutkan “*Advokat wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahui atau diperoleh dari kliennya karena hubungan profesinya*”, serta dikarenakan tidak menjaga kerahasiaan

*Halaman 19 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segala sesuatu yang diketahui atau diperoleh dari kliennya sertatelah bertindak mewakili sertamengurus kepentingan bersama dari dua pihak dan sebagai mana dimaksud dalamketentuanPasal 4 hurup H dan J tentang Kode Etik Advokat Indonesiamewajibkan kepada Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPMdengan kewajiban :

- Dalam pasal 4 hurup H *"Advokat wajib memegang rahasia jabatan tentang hal-hal yang diberitahukan oleh klien secara kepercayaan dan wajib tetap menjaga rahasia itu setelah berakhirnya hubungan antara Advokat dank lien itu";*

- Dalam pasal 4 hurup J*"Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan-kepentingan tersebut, apabila dikemudian hari timbul pertentangan kepentingan antara pihak pihak yang bersangkutan";*

**4.** Bahwa berdasarkan uraian diatas,guna menjunjung tinggi kehormatan dan keluhuran peradilan serta memberi kepastian hukum bagi Tergugatterhadap gugatan yang dimohonkan Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM selaku yang mewakili Hj. Muharlina Dkk untuk membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan terhadap "tanah objek sengketa"dan karena gugatan diperbuat secara melanggar ketentuan Pasal 4 hurup H dan J tentang Kode Etik Advokat Indonesia danUU No. 18 Tahun 2003 menjadikan gugatandiajukannya **tidak sah,cacat etik dan kerenanya cacat hukum, gugatan yang sedemikian patut dan wajar untuk dihukum dengan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

## **B. DALAM POKOK PERKARA :**

**1.** Bahwa apa apa yang diuraikandalam eksepsi sepanjang memiliki relevansi hukumnya mohon secara mutatis mutandisnya dimasukkan dalam pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;

*Halaman 20 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*

### 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)





2. Bahwa Tergugat membantah keras seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas dibawah ini;
3. Bahwa benar Penggugat I merupakan istri dari Edy Putra (alm) dan Penggugat II s/d V anak kandung dari Edy Putra (alm) sedangkan Edy Putra (alm) merupakan ahli warisbersama-sama ahli waris lainnya yaitu **Hj. Rasuna Mahya Salamuddin Dkk** dan **Hajjah Maini Dkk** mewaris harta maupun objek tanah yang ditinggalkan oleh almarhum. H. Salamuddin dan almarhumah. Hj. Ramlah;
4. Bahwa gugatan dalam perkara ini merupakan kelanjutan gugatan terdahulu yang diajukan berlandaskan itikad buruk, dilakukan terus menerus oleh para ahli waris/ahli waris pengganti dari alm. H. Salamuddin dan almh. Hj Ramlah, dimulai sejak dari tahun 2011 yaitu setelah 4 (empat) tahun Bakti Perangin Angin (ic. Tergugat) menguasai, mengusahai/sebagai pemilik **tanah sengketa**. Semula gugatan diajukan oleh Hj. Maini Dkk dalam perkara putusan No. 06/ Pdt.G/ 2011/PN Stb yang digugatnya juga **Edy Putra** (ic. suami/ayahpara Penggugat I), lalu berhenti diam/jeda selama  $\pm 10$  (sepuluh) dan setelah tanah sengketa diketahuinya akan terkena pembebasan lahan untuk jalan Tol Binjai-Langsa di Langkat lalu pada tahun 2021 dilanjutkan oleh Hj. Rasuna Mahya Salamuddin dkk mengajukan gugatan terhadap Bakti Perangin-angin (ic. Tergugat) dan **Hj Muharlina Dkk** (ic. Penggugat) hingga dengannya terbit putusan No. 26/Pdt.G/2021/PN-Stb tanggal 24 September 2021;
5. Bahwa gugatan diajukan kepada Bakti Perangin-angin (ic. Tergugat) sebagai mana diatas, dikarenakan rasa iri terhadap peruntungan Tergugat diatas **tanah sengketa** yang selama dikelola dalam penguasaan, perusahaan/kepemilikan oleh Tergugat (Bakti Perangin-angin) memiliki produktivitas ekonomis tinggi dan menghasilkan secara ekonomis, baik ketika sebelum, akan, dan sesudah terkena proyek Jalan Tol Binjai-Langsa di Langkat, sehingga dengan itu para ahli waris/ahli waris pengganti dari alm. H. Salamuddin dan almh. Hj Ramlah yang disebut dalam putusan Pengadilan Negeri Stabat diatas berupaya menghilangkan

*Halaman 21 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



hak dan peruntungan Tergugat (Bakti Perangin-angin) dari "tanah objek sengketa", kemudian secara fisik melakukan kekerasan/ancaman dan secara hukum mengajukan gugatan untuk kemudian dijadikan alat sandra guna memeras Tergugat untuk sedia berdamai saat perkara No. 26/Pdt.G/2021/PN-Stb masih berproses, forsi damai yang dikehendakinya Tergugat hanya menerima 50% dari nilai pembayaran ganti rugi atas "tanah objek sengketa" yang terkena proyek jalan tol, sisanya 50 % lagi untuk para ahli waris yang mengajukan gugatan perkara No. 26/Pdt.G/2021/PN-Stb tersebut, dan tentu tindakan ini bersifat mengganggu (hinder, nuisance) terhadap penguasaan dari kepemilikan Tergugat atas "tanah sengketa" padahal sebelumnya "tanah objek sengketa" dominan hanyalah hutan nipah yang berawa-rawa yang tidak bernilai ekonomis, hingga dijual kepada Tergugat;

6. Bahwa oleh sebab dari fakta fakta diatas, Tergugat (Bakti Perangin-angin) merasa terganggu, terusik, tidak nyamandan merasa dirugikan terhadap niat, tindakan tidak baik dari para ahli waris/ahli waris pengganti alm. H. Salamuddin dan almh. Hj Ramlah maka Bakti Perangin-angin (ic Tergugat) untuk mempertahankan hak-nya atas "tanah objek sengketa" dari gangguan tersebut lalu mengajukan gugatan terhadap para ahli waris alm. H. Salamuddin dan almh. Hj Ramlah yaitu kepada **Ir. Suhaimi Akbar Dkk** yaitu dalam perkara Putusan No. 76/Pdt.G/2021/PN Stb;

7. Bahwa terkait dengan hal disebut pada point 6 (enam) diatas Pengadilan Negeri Stabat telah memeriksa pokok perkara dengan pertimbangan hukum dalam Putusan No. 76/Pdt.G/2021/PN Stb hal alinea 3 hal. 34 yang berbunyi : " Menimbang, ... bahwa para tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi **tidak memiliki hak atas tanah sengketa** yang sebagai mana Majelis pertimbangan di muka bahwasanya merupakan milik penggugat konvensi /tergugat rekonsensi (ic. (Bakti Perangin-angin) dan para tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi tidak dapat membuktikan sebaliknya"--- "Menimbang, bahwa selanjutnya perbuatan para tergugat konvensi/para penggugat rekonsensi

Halaman 22 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



yang mengakui tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena merupakan bentuk gangguan (*hinder*) yang bertentangan dan melanggar hak subjektif dari penggugat konvensi/tergugat rekonvensi yang merupakan pemilik sah dari tanah objek sengketa untuk menguasai secara riil dari tanah objek sengketa – Menimbang, Bahwa berdasarkan putusan Hoge Raad tanggal 10 1972 yang menekankan mengenai tindakan gangguan (*hinder*, *nuisance*) atau lingkungan dimana gangguan atau merusak lingkungan seperti itu merupakan perbuatan melawan hukum, karena tindakan tersebut dapat menyebabkan pihak lain berkurang kenikmatan atas benda seseorang, sehingga berkurang pula nilai (*harga*) dari benda tersebut);

8. Bahwa dengan pertimbangan putusan sebagai mana disebut pada point 7 (tujuh) diatas Pengadilan Negeri Stabat dalam perkara putusan No. 76/Pdt.G/2021/PN Stbdalamamar putusannya menyatakan :- “Menyatakan Tergugat I, II, III, IV dan V melakukan perbuatan melawan Hukum”; dan “Menghukum turut tergugat (Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Langkat) untuk patuh dan taat pada putusan ini”;

9. Bahwa berdasarkan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Stabat dalam putusan No. 76/Pdt.G/2021/PN Stb tersebut dihubungkan dengan adanya pengakuan Edy Putra (suami dari Penggugat/ayah dari Penggugat II s/dV) dalam putusan Pengadilan Negeri Stabat No. 06/Pdt.G/2011/PN Stb tanggal 22 Nopember 2012 Edy Putra mengakui dengan pengakuan bahwa :

“ Bahwa walaupun Sertifikat Hak Miliknya (SHM No. 131/Desa Tangkahan Durian) atas nama Tergugat I (H. Eddy Putra), namun bidang tanah tersebut adalah milik orang tua Penggugat bernama H. Salamuddin dan Hj. Ramlah karena dahulunya tanah tersebut dibeli oleh orang tua Tergugat I (H. Eddy Putra)... dengan menggunakan uang orang tua tergugat I (H. Eddy Putra), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten langkat dengan mengatas namakan tergugat I ( H. Eddy Putra) (vide, point 2, hal. 14 putusan No. 06/ Pdt.G/ 2011/PN Stb), kemudian



dihubungkan dengan adanya pengakuan **Hj. Muharlina dkk**(ic. penggugat) bahwa;

bahwa :“... tanah dengan Sertifikat atas nama Edy Putra SK. No. 213/HM/BPN/96, tanggal 19 Juni 1996, Hak Milik No. 131 Penerbitan Sertifikat Stabat tanggal 19 Juni 1996 seluas 82.680 m2 yang terletak di Desa Tangkahan Durian. Kec. Brandan Barat Kab. Langkat, tanah yang dimaksud adalah hak milik dan kepunyaan orang tua kandungnya yaitu H. Salamuddin (vide, point 3 hal .25 putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stb) untuk kemudian dihubungkan pernyataan **Hj. Muharlina dkk** sebagai berikut :

“Karena Pengikatan Jual beli tersebut merupakan perbuatan hukum dari almarhum Edy Putra dan tanah perkara telah diakui sebagai harta peninggalan dari H. Salamuddin maka tergugat II s/d tergugat VI (in casu Hj. Muharlina Dkk) selaku ahli waris Edy Putra menyerahkan permasalahan tersebut sepenuhnya kepada para penggugat” yaitu Hj. Rasuna Mahya Salamuddin Dkk (vide, point 13 hal. 29 putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stb);

**10.** Bahwa berdasarkan alasan dari fakta hukum diatas maka terang tidak benar dan tidak bersesuaian dengan hukum dalil gugatan Penggugat pada point 5 (lima) gugatan, mengaku selaku ahli waris dalam kedudukan selaku istri dan anak-anak kandung dari Alm. **Edy Putra**, Edy Putra (alm) yang meninggalkan objek waris atas “tanah objek sengketa” karena bertolak belakang dengan ketentuan hukum dengan apa yang telah diakui baik oleh Edy Putra maupun diakui oleh para Penggugat (ic. Hj. Muharlina dkk) dalam putusan No. 26/ Pdt.G/ 2021/ PN Stb yang mengakui dengan pengakuan bahwa tanah objek sengketa merupakan harta peninggalan dari H. Salamuddin;

**11.** Bahwa berdasarkan alasan alasan dan fakta hukum diatas, , maka terang gugatan dalam perkara ini hanya merupakan kelanjutan dari bentuk gangguan (hinder, nuisance) yang bertentangan dan melanggar hak subjektif dari Tergugat sebagai pemilik sah dari ‘tanah sengketa’ dan akan memperoleh peruntungan atas-nyabaik sebelum maupun sesudah



tanah objek sengketa terkena proyek Jalan Tol Binjai-Langsa diLangkat apa lagikini sedianya Tergugat akan menerima pembayaran ganti rugi atas pembebasan sebahagian lahan 'tanah sengketa'yang terkena proyek Jalan Tol Binjai-Langsa di Langkat tersebut,namun Penggugat tidak dapat memperolehnya dikarenakan masih adanya gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

**12.** Bahwa dengan kata lain Penggugat mengajukan gugatan aquo hanya untuk maksud menghentikan peruntungan Penggugat agar tidak dapat menerima pembayaran ganti rugi atas sebahagian "tanah sengketa" yang terkena proyek Jalan Tol Binjai-Langsa di Langkatyang pembayaran ganti ruginya sudah dititipkan di Pengadilan Negeri Stabat;

**13.** Bahwa dengan alasan diatas pula sudah tegas, terang dan jelas bahwa dalam perkara ini dengan diakui dengan pengakuan oleh Penggugat pada point 9 (Sembilan) maka menurut hukum,ahli waris H. Salamuddin dan Hj. Ramlah lainnya harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena kedudukan para Penggugat hanya menjadi ahli waris pengganti dari Edy Putra (alm) terhadap objek harta yang ditinggalkan oleh almarhum H. Salamuddin dan almarhumah Hj. Ramlah yaitu tanah objek sengketa dalam perkara aquo;

**14.** Bahwa oleh karena itu tentu menjadi aneh bila setelah Tergugat memiliki, menguasai, mengusahai sebagai pemilik atas "tanah objek sengketa" dari tahun 2007, baru15 s/d 17 tahunkemudian para Penggugat mengajukan tuntutan melalui gugatan-nya kepada Tergugat dalam perkara No. 17/Pdt.G/2022/PN. Stb dan dalam perkara aquo;

**15.** Bahwa berkaitan dengan hal diatasdalam perkara aquo tuntutan Penggugat pada petitum point 3 (tiga) para Penggugat menuntut :"Menyatakan Akte Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 pada tanggal 16 April 2007 antara Bakti Perangin Angin, SH dengan Alm. Edy Putra .....yang diperbuat dikantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting, SH (turut Tergugat) beralamat kantor Jl. KHZ Arifin No 46 Stabat dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya-dibatalnya dibatalkan" merupakan tuntutan yang setara dengan

Halaman 25 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb





tuntutan para penggugat dalam perkara No. 17/Pdt.G/2022/PN. Stb pada point 5 (lima) yang menuntut : ***“Menyatakan batal demi hukum akte pengikatan Jual beli nomor 31 tanggal 16 April 2007 antara Edy Putra dengan Tergugat (Bakti Perangin-angin) dihadapan turut tergugat I dengan segala akibat hukumnya”;***

16. Bahwa selanjutnya tuntutan dalam petitum point 5 (lima) gugatan menuntut ***“Menyatakan Tergugat (Bakti Perangin-angin) tidak berhak atas sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik Nomor 131”*** merupakan tuntutan yang setara dengan tuntutan dalam perkara Nomor . 17/Pdt.G/2022/PN. Stb yang pada point 7 (tujuh) menuntut dengan tuntutan ***“Menghukum Tergugat (Ic. Bakti Perangin angin) untuk tidak mengambil manfaat, tidak menguasai, tidak mendirikan bangunan apapun dan tidak menjual, mengalihkan dalam bentuk apapun terhadap tanah yang tercantum dalam sertifikat Hak milik Nomor 131/Tahun 1996 sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;***

17. Bahwa demikian pula dengan tuntutan pada petitum point 6 (enam) gugatan yaitu ***“ Menghukum tergugat untuk menyerahkan secara seketika atas sebidang tanah beserta buah sawit diatasnya yang terletak di propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik Nomor 131 milik para penggugat pada para penggugat sejak putusan ini dibacakan”*** juga merupakan tuntutan yang setara dengan tuntutan dalam perkara Nomor . 17/Pdt.G/2022/PN. Stb yang pada point 6 (enam) yang menuntut dengan tuntutan ***“Menghukum tergugat (Ic. Bakti Perangin angin) segera mengembalikan kepada Pengugat I sampai dengan penggugat V tanpa syarat, berupa sebidang tanah kebun sawit seluas 82.680 M2 (delapan puluh dua ribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di desa tangkahan durian, kecamatan Brandan Barat, Kabupaten Langkat, Propinsi Sumatera***





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Utara alas hak sertifikat hak Milik No. 131/Tangkahan durian atas nama Edy Putra , diterbitkan tanggal 19 September 1996 dengan ukuran dan batas sebagai berikut :- Sebelah Selatan: 170 M berbatas dengan tanah Negara, - Sebelah Timur: 680 M berbatas dengan tanah Negara, - Sebelah Barat: 497 M berbatas dengan tanah H. Salamuddin, - Sebelah Utara : 145 M berbatas dengan jalan Medan- Banda Aceh;**

**18.** Bahwa terhadap gugatan para penggugat dalam perkara ini sebagai mana diuraikan pada point 15 (lima belas), point 16 (enam belas) dan point 17 (tujuh belas) diatas sudah pernah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Stabat dalam Putusan Nomor No. 17/Pdt.G/2022/PN. Stb jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 657/PDT/2022/PT.MDN tanggal 10 Januari 2023 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 2900 K/Pdt./2023 dengan demikian tuntutan penggugat point 3, 5, dan point 6 gugatan **terang dan jelas ne bis in idem sehingga patut untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

**19.** Bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 2900 K/Pdt./2023 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 657/PDT/2022/PT.MDN tanggal 10 Januari 2023 Jo Putusan Pengadilan Negeri Stabat Nomor No. 17/Pdt.G/2022/PN. Stb secara hukum telah memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat atas terbitnya Akte Pengikatan Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 pada tanggal 16 April 2007 antara Bakti Perangin Angin, SH dengan Alm. Edy Putra yang diperbuat dihadapan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting, SH (turut Tergugat) dan atasnya telah dipertimbangkan secara hukum oleh Hakim Tingkat Pertama, Hakim Tingkat Banding serta Hakim Agung pada Mahkamah Agung dengan pertimbangan yang tidak mengabulkan tuntutan para Penggugat atas perbuatan melawan hukum;

**20.** Bahwa dengan alasan alasan diatas, benar semasa suami Penggugat I atau ayah dari Penggugat II sd. V masih hidup yaitu Sdr, Edy Putra (meninggal dunia Juli 2011) ada melakukan perbuatan pemindahan hak kepemilikan atas bidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik No.131 Desa

Halaman 27 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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

Tangkahan Durian tanggal 19-9 1996 Surat Ukur No. 202/1994 terdaftar atas nama Edy Putra perbuatan mana diperbuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT di Stabat dengannya terbit Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007 antara Sdr. Edy Putra dengan Tergugat;

**21.** Bahwa terbitnya produk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007 diatas adalah dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Penggugat I (**Hj. Muharlina**) berdasarkan Akta Persetujuan Nomor 7 tanggal 9 April 2007 yang diperbuat dihadapan Lilis Alwiyah, SH Notaris di Tangerang;

**22.** Bahwa berdasarkan pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 16 April 2007 diperbuat dihadapan Turut Tergugat yaitu Simon Petrus Ginting, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Langkat sudah terang dan jelas menegaskan secara **otentik** bahwa :

- *"Harga jual tanah tersebut pihak pertama telah semufakat dilakukan dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dibayar lunas oleh pihak kedua pada pihak pertama sebelum hari akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang tersebut pihak-pihak menyatakan akta ini berlaku pula sebagai **kwitansi** atau tanda penerimaan uang yang sah;*

- *Jo. Pasal 3 menentukan: "Segala sesuatu yang dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak pertama (Edy Putra) kepada pihak ke dua (ic. Tergugat /Bakti Perangin Angin) menjadi milik pihak kedua, tetapi segala keuntungan dan/atau kerugian yang diperoleh denganya mulai hari penyerahan tanah tersebut menjadi keuntungan atau kerugian pihak kedua";*

- *jo. pasal 5 menentukan : " Pihak pertama (Edy Putra) dengan ini **memberi kuasa kepada pihak kedua** (Tergugat / Bakti Perangin-Angin) untuk selama jual beli tanah tersebut belum dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang atas nama pihak pertama mengenai tanah tersebut dan untuk keperluan melakukan **segala tindakan hukum tidak ada tindakan yang dikecualikan**";*

Halaman 28 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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)



- Jo Pasal 7 menentukan :*"Pihak pertama menerangkan bahwa tanah tersebut telah diserahkannya kepada pihak kedua sebelum hari akte ini ditanda-tangani dan pihak kedua menyatakan dengan akta ini bahwa telah menerima tanah tersebut";*

**23.** Bahwa dengan alasan diatas tidak benar dan tidak beralasan hukum Tergugat telah melakukan wanprestasi, prestasi Tergugat sudah dilaksanakan sebagai mana diuraikan dalam akta otentik yang diperbuat oleh Turut Tergugat diatas dan lagi pula Tergugat sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang atau selama kurun waktu 17 (tujuh belas) tahun lamanya dan/atau dimasa Edy Putra masih hidup tidak pernah menerima peringatan dan atau keberatan apapun dari Edy Putra maupun dari para Penggugat bahwa Tergugat tidak melaksanakan prestasinya;

**24.** Bahwa begitu pula disemasa hidup Sdr Edy Putra sampai dengan akhir hayatnya tidak pernah melakukan penarikan/menarik dan/atau mencabut kuasa yang diberikannya kepada Tergugat berdasarkan ketentuan pasal 3 Jo. pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007, artinya tidak ada perselisihan yang timbul antara Tergugat dengan Sdr. Edy Putra disemasa hidupnya atas "tanahobjek sengketa" yang secara hukum berada dalam kepemilikan, penguasaan dan diusahai oleh Tergugat sampai dengan sekarang;

**25.** Bahwa oleh Karena perbuatan hukum antara Sdr Edy Putra bersama Tergugat dihadapan Turut Tergugat dengannya terbit Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007 yang memperoleh persetujuan dari Penggugat I berdasarkan Akta Persetujuan Nomor 7 tanggal 9 April 2007 yang diperbuat dihadapan Lilis Alwiyah, SH Notaris di Tangerang, maka dalil tuntutan atas gugatan para Penggugat II s/d.V sepatutnya dikesampingkan dan juga karena ianya tidak memiliki kapasitas hukum mengajukan tuntutan dalam perkara ini terhadap perbuatan ayahnya (sdr.Edy Putra) yang telah memperoleh persetujuan dari ibunya (Penggugat I) demikian pula halnya dengan tuntutan Penggugat I sebagai mana disebutkan dalam gugatan ini;

*Halaman 29 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



26. Bahwa berdasarkan alasan diatas, dalil gugatan para Penggugat point 7 sd. 29 nyata-nyata tidak berdasarkan hukum dan sepatutnya untuk ditolak karena tidak beralasan hukum dan/atau kesempingkan karena berdasarkan ketentuan pasal 2 Jo. pasal 3 jo. pasal 5 Jo pasal 7 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007 antara Sdr. Edy Putra dengan Tergugat diperbuat dihadapan Turut Tergugat sebagai mana Tergugat uraikan dalam point 21 (dua puluh satu) pokok perkara ini keotentikannya sudah berlaku sempurna dan levering atas tanah Sertifikat Hak Milik No.131 Desa Tangkahan Durian tanggal 19 – 9 - 1996 Surat Ukur No. 202/1994 a/n Edy Putra sampai saat ini berada dalam penguasaan dan diusahai oleh Tergugat dan karena itu sudah terang menurut hukum peralihan - jual beli antara Tergugat dengan Edy Putra adalah sah menurut hukum;

27. Bahwa berdasarkan alasan diatas, maka terang rangkaian gugatan tersebut diatas termasuk gugatan terhadap Tergugat diajukan oleh para Penggugat yang terdahulu dan dalam perkara ini secara beruntun dari tahun 2011 sampai dengan sekarang diajukan oleh para Penggugat dalam perkara ini hanya berlandaskan pada itikad buruk, melawan hukum untuk maksud menghambat peruntungan Tergugat atas tanah objek sengketa;

28. Bahwa berdasarkan alasan alasan dan argumentum hukum yang telah diajukan diatas, **gugatan Penggugat patut untuk ditolak seluruhnya** atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal hal yang telah dikemukakan diatas, kini patutlah bagi Tergugat mohonkan dengan segala kerendahan hati sebagai pihak yang telah teraniaya/digugat dengan dasar gugatan bersumber dari itikad buruk atas peruntungan Tergugat, maka patut dan pantaslah kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudilah kiranya mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**I. Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat karena beralasan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)

## II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dan, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya;

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

1. Bahwa benar Turut Tergugat ada mengeluarkan Akte Pengikatan Jual Beli No.31 tanggal 16 April 2007, dimana Edy Putra lahir di Pangkalan Brandan tanggal 31 Desember 1953 Jenis kelamin laki-laki Kewarga Negara Indonesia, bertempat Tinggal di Koatamadya Jakarta Barat, Ke. Palmerah, Kemanggisian, Jalan Angrek Roslina. Dan datang menghadap kepada saya bersama Bakti Perangin-Angin.SH, Tinggal di Kabupaten Langkat, Kecamatan Selesai, Desa Kuta Parit. NIK.02.0211.080655.0002.
2. Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli No.31 tanggal 16 April 2007 adalah sebagai pengikatan sementara agar asset property tidak dijual kepada pihak lain, dan Akte tersebut bukanlah merupakan bukti dari kepemilikan seseorang terhadap hak tanah dan bangunan. Oleh karena itu saya bertindak mengeluarkan Akte Pengikatan Jual Beli sebagai Penjabat **Notaris** bukan sebagai Penjabat PPAT,
3. Bahwa oleh karena pada Pasal.2 tertera harga jual beli tanah tersebut pihak pertama telah disepakati harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar lunas oleh pihak kedua pada pihak pertama, harga tanah tersebut ini, hanya diatas kertas bukan ada diperlihatkan uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) transaksi uang dihadapan Turut Tergugat.
4. Bahwa Edy Putra dan Bakti Perangin-Angin.SH, kedua orang ini sengaja telah berbohong kepada saya selaku Notaris PPAT, berdasarkan bukti kwatansi yang ditanda tangani diatas matere cukup tanggal 16-04-2007, Bakti Perangin-Angin.SH, punya Hutang kepada Edy Putra sebesar Rp.270.000.000,- ( dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yg sampai sekarang

Halaman 31 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb





belum dibayar. Dan untuk menguatkan kwantasi Hutang tersebut ada surat Pengakuan Hutang yang ditanda tangani Bakti Perangin-Angin.SH, tanggal 17 April 2007 dimana Bakti Perangin-Angin.SH mengaku meminjam uang sebesar Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Edy Putra, yang sampai saat ini belum lunas dibayarkan kepada Edy Putra. Berarti terjadi ingkar janji/wanpertasi, yang dilakukan Bakti Perangin-Angin.SH, sehingga istri Almarhum Edy Putra melakukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Stabat No.7/Pdt-G/2024/PN.Stb tanggal 31 Januari 2024, supaya Akte Pengikatan No.31 yang saya keluarkan dibatalkan atau setidaknya tidaknya batal demi Hukum.

5. Bahwa oleh karena itu saya selaku Notaris PPAT yang Turut Tergugat sangat setuju dan sependapat dengan Penggugat agar Majelis Hakim membatalkan Akte Pengikatan Jual beli No.31. yang saya terbitkan, dikarenakan Edy Putra dan Bakti Perangin-Angin.SH, telah memberikan keterangan bohong **alias Keterangan Palsu** dihadapat saya selaku Penjabat Notaris, dan Penjabat PPAT. Padahal Bakti Perangin-Angin.SH masih punya hutang kepada Edy Putra, dimana ketika Edy Putra dan Bakti Perangin-Angin.SH menghadap pada waktu itu mereka tidak menunjukkan adanya Hutang Bakti Perangin-Angin.SH kepada Edy Putra sebesar Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang ditanda tangani oleh Bakti Perangin-Angin.SH tanggal 16-04-2007 serta Surat Pengakuan Hutang Bakti Perangin-Angin.SH kepada Edy Putra, yang ditanda tangani diatas matere cuku tanggal 17 April 2007. yaitu penerima Pinjaman Bakti Perangin-Angin.SH dan yang memberikan Pinjaman Edy Putra. Oleh karena itu sudah selayaknya dan pantas Majelis Hakim punya alasan cukup untuk **membatalkan Akte Pengikatan jual beli No.31 saya terbitkan serta sejalan dan sependapat dengan Gugatan Penggugat.** Dan untuk membuktikan adanya Hutang Bakti Perangin-angin.SH kepada Edy Putra tiba waktunya akan saya sampaikan dalam pembuktian.

6. Berdasarkan dali-dalil yang saya uraikan tentang Jawaban menanggapi Gugatan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, mohon

*Halaman 32 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





kepada Majelis Hakim yang Menangani, Memeriksa dan Memutus perkara ini dengan Amar Putusannya sebagai berikut:

**PRIMER:**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat seluruhnya.
2. Menyatakan Akte Pengikatan Jual Beli dengan Nomor.31 pada tanggal 16 April 2027 antara Bakti Perangin-Angin.SH, dengan Almarhum Edy Putra (Alm.H.Edy Putra) **batal demi Hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan**, atas sebidang tanah **seluas:82.860 M2** (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku tanah/sertifikat Hak Milik dengan Nomor.131 dan surat Ukur Nomor.2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra dengan Batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jln.Lintas Aceh Medan 145 M2

Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Negara 170 M2

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Negara 680 M2

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H.Salamuddin 497 M2

**SUBSIDER**

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain.mohon kiranya putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik serta Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotocopy Surat Pengakuan Hutang bertanggal 17 April 2007, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1.
2. Fotocopy Kuitansi bertanggal 16 April 2007, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;



3. Fotocopy Berita Acara Penitipan/Titip Rawat Barang Bukti bertanggal 16 Nopember 2023, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Akte Pengikatan Jual Beli No. 31 yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting bertanggal 16 April 2007, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Perjanjian antara Bakti Perangin-angin dan Edy Putra bertanggal 28 Maret 2007, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-5.
6. Fotocopy Foto Berita Acara Penitipan Rawat Barang Bukti dari Poldas u pada tanggal 16 November 2023, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

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

1. Saksi Suhaimi Akbar, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi dihadapkan dalam perkara ini berkaitan dengan tanah almarhum EDY PUTRA yang dijual kepada Pak BAKTI PERANGIN ANGIN seluas 8 (delapan) ha yang belum lunas pembayarannya dan masih dalam posisi perjanjian jual beli dan belum akte jual beli;
  - Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek sengketa tersebut terletak di Desa Tangkahan Durian, Kecamatan Brandan Barat;
  - Bahwa luasnya sekitar 8 ha dan batas sebelah utara berbatasan dengan Jalan Raya Medan Banda Aceh, batas sebelah Barat dengan tanah Almarhum SALAMUDDIN, Selatan dengan Almarhum SALAMUDDIN, batas sebelah timur berbatasan dengan Tanah RAMLAH;
  - Bahwa jual beli tanah objek perkara antara Almarhum EDY PUTRA dengan Pak BAKTI sekitar tahun 2007;

*Halaman 34 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dijual Almarhum EDY PUTRA kepada Pak BAKTI seluruhnya dengan harga yang disepakati disurat perjanjian 1 (satu) ha Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa yang sudah dibayar BAKTI PERANGIN ANGIN kepada Almarhum EDY PUTRA realnya baru dibayar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang ada kuitansinya dari Rp. 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah), kemudian Almarhum EDY PUTRA memberitahu kepada Saksi sudah ditambah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) jadi total yang dibayar BAKTI PERANGIN ANGIN kepada Almarhum EDY PUTRA adalah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan yang belum dibayar adalah Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa sampai sekarang BAKTI PERANGIN ANGIN belum membayar yang Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada EDY PUTRA;
- Bahwa EDY PUTRA telah menyerahkan Sertifikat tanahnya kepada BAKTI PERANGIN ANGIN, yang mana nomor sertifikatnya adalah 131;
- Bahwa almarhum EDY PUTRA meninggal sekitar tahun 2011;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan pastinya sertifikat Nomor 131 tersebut diserahkan EDY PUTRA kepada BAKTI PERANGIN ANGIN apakah pada saat itu juga;
- Bahwa Saksi tahu sisa yang Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) belum dibayar BAKTI PERANGIN ANGIN kepada EDY PUTRA dari almarhum EDY PUTRA langsung karena Saksi dari mulai menjual tanah itu dia menginformasikan dan kemudian pada proses akhir di rumah sakit di Jakarta Saksi mendampingi Almarhum EDY PUTRA sampai meninggal dan sampai Pak BAKTI datang ke rumah sakit untuk menjenguk tetapi almarhum EDY PUTRA tak mau dijenguk karena diruang ICU dan dia menunjukkan dokumen-dokumen penjualan tanah dan Saksi ada melihat kesalahan-kesalahan surat dari notaris ada perbedaan angka di buku notaris;

Halaman 35 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

### 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 tahu jual belinya ada pengikatan, karena dokumen dokumennya ada ditunjukkan beliau;
- Bahwa nama notarisnya adalah Pak SIMON PETRUS GINTING;
- Bahwa Saksi tidak ikut pada saat bertemu SIMON PETRUS GINTING, prosesnya beliau sendiri saja, Saksi ikut saat beliau sakit hingga meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak melihat saat pembuatan pengikatan jual belinya;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 2007 sampai sekarang adalah BAKTI;
- Bahwa Saksi pernah datang ke tanah sengketa tersebut;
- Bahwa gubuk di atas tanah itu yang bangun adalah Pak BAKTI;
- Bahwa yang bangun kantin atau warung kopi yang ada di tanah itu adalah BAKTI;
- Bahwa Saksi kurang tahu pasti kapan dibuat atau dibangun gubuk dan kantin itu;
- Bahwa pengikatan menurut Saksi sebagai orang awam, jika kita membeli tanah yang didahulukan dengan perjanjian jual beli ada kesepakatan harga serta lokasi dan kemudian pelunasan jika itu sudah terpenuhi kita tingkatkan menjadi akta jual beli untuk menempuh perubahan nama, yang Saksi lihat pada saat EDY PUTRA sakit baru perjanjian jual beli belum akte jual beli dan disitu Saksi menyampaikan pada almarhum, di dalam akte kalau Saksi tidak salah beda dengan perjanjian akta dimana di akta itu tertera Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tetapi perjanjian mereka Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) perhektar di dalam perikatan dan almarhum tidak bisa jawab, dan nanti Saksi tanya ke notarisnya;
- Bahwa disini Saksi tunjukkan surat pengakuan hutang dan kuitansi bukti P-1 dan P-2 kepada Saksi dan Saksi pernah melihatnya dan yang memperlihatkan adalah EDY PUTRA langsung;
- Bahwa Saksi punya abang, adiknya EDY PUTRA namanya IBEN JAINI yang saat ini dilaporkan Pak BAKTI ke Polda dengan tuduhan yang Saksi tidak tahu pasti apakah pemalsuan tanda tangan atau

Halaman 36 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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)



keterangan palsu tapi Saksi di undang oleh Polda sebagai saksi, untuk menjelaskan dan disitu Saksi bersaksi terhadap dokumen-dokumen tadi, jadi dokumen asli karena abang Saksi IBEN JAINI dituduh memalsukan yang Saksi tidak tahu sehingga Polda memerlukan surat asli itu sehingga dibawa ke Polda sehingga surat itu ada di Polda jadi semua dokumen asli ada di Poldasu dalam kaitan kasus abang Saksi dengan pak BAKTI dan ada surat resminya dari Polda;

- Bahwa ini suratnya dan Saksi pernah melihat surat bukti tanda terima atau bukti P-3;

- Bahwa sertifikat yang diserahkan EDY PUTRA kepada BAKTI PERANGIN ANGIN setahu Saksi masih atas nama EDY PUTRA dan Saksi tanya ke BPN juga masih atas nama EDY PUTRA;

2. Saksi Aguswono, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat sehingga Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini karena Saksi dulu kerja dengan bapak SALAMUDDIN orang tua EDY PUTRA;

- Bahwa hubungan EDY PUTRA dengan MUHARLINA yakni MUHARLINA istri EDY PUTRA;

- Bahwa Saksi mulai bekerja dengan almarhum SALAMUDDIN dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2006;

- Bahwa kerja Saksi membabat dan nanam sawit;

- Bahwa Saksi tahu dimana objek yang dipermasalahkan Para Penggugat dan Tergugat;

- Bahwa SALAMUDDIN meninggal tahun 2006 kalau tidak salah, tidak lama SALAMUDDIN meninggal EDY PUTRA juga meninggal;

- Bahwa objek perkara itu di depan rumah Saksi di Tangkahan Durian, Kecamatan Berandan Barat;

- Bahwa tanah yang Saksi kerjakan setelah meninggal bapaknya, si EDY yang kerjakan, dia datang dan bilang kepada Saksi tanahku ini mau kujual, setelah 2 (dua) bulan EDY datang lagi dan bilang kepada Saksi udah ada yang beli tanahku minum dulu kita, dan saat minum,

*Halaman 37 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EDY PUTRA berkata udah dapat duit ini panjar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari BAKTI dan panjar itu diberikan pada tahun 2007;

- Bahwa kata EDY PUTRA kepada Saksi saat itu yakni setelah kami ngobrol-ngobrol kemudian Saksi pulang, sekitar sebulan kemudian datang lagi EDY ke rumah Saksi lalu EDY cerita kepada Saksi, ada dikasih lagi Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) lalu Saksi tanya uang apa itu, lalu dijawab itulah panjar tanah itu;
- Bahwa yang kasih Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) itu katanya Pak BAKTI;
- Bahwa tanah yang dipanjar itu tanah yang atas nama EDY tadi;
- Bahwa letak dan luas tanah itu luasnya 8 (delapan) ha batasnya Utara dengan Jalan Raya, sebelah Barat dengan H. SALAMUDDIN, Timur dengan SITI RAMLAH dan Selatan dngan H. SALAMUDDIN;
- Bahwa itu saja yang Saksi ketahui;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat surat-suratnya;
- Bahwa tanah itu jadi dibeli, tapi menurut istri EDY PUTRA baru panjar;
- Bahwa istri EDY PUTRA cerita saat dia datang ke rumah Saksi;
- Bahwa nama istri EDY PUTRA adalah MUHARLINA;
- Bahwa sertifikat Nomor 131 atas nama EDY PUTRA;
- Bahwa Saksi waktu kerja nggak lihat surat surat, tapi terakhir ini Saksi tahu tanah itu adalah tanah EDY;
- Bahwa awalnya Saksi tahu tanah ini adalah milik SALAMUDDIN tetapi setelah melihat surat, baru Saksi tahu tanah tersebut adalah milik EDY PUTRA;
- Bahwa Sertifikat itu tidak pernah saksi lihat dan teliti, hanya ditunjukkan oleh EDY PUTRA;
- Bahwa saat jual beli tanah EDY PUTRA dan BAKTI Saksi tidak tahu ada surat persetujuan istri EDY PUTRA, saksi tidak tahu sehubungan tanah itu;

Halaman 38 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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 tahu tanah tersebut dipanjar BAKTI kepada EDY PUTRA sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) karena EDI PUTRA sendiri cerita sama Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak tahu EDY PUTRA ada mengurus akte kepada Notaris SIMON PETRUS;
  - Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Sertifikat tanah tersebut tidak dibalik namakan;
  - Bahwa saksi tinggal di depan tanah sengketa pas diseberang jalan;
  - Bahwa yang saksi kenal dari Para Penggugat hanya MUHARLINA;
  - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat pengakuan hutang;
  - Bahwa Saksi tahu atau melihat panjar pembelian tanah tersebut karena Saksi ditunjukkan dan Saksi tanya uang apa ini, ini uang dari si BAKTI sebanyak Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) uang panjar tanah;
  - Bahwa uang Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah) dan Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) panjar pembelian tanah dari BAKTI dihitung atau ditunjukkan kepada saudara oleh EDY PUTRA, tidak hanya disebutkan saja oleh EDY PUTRA;
3. Saksi Syabrama Bugis, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :
- Bahwa permasalahan Para Penggugat dan Tergugat sehingga dijadikan saksi dalam perkara ini yakni kronologisnya pada tahun 2006 Saksi dimintai tolong sama almarhum EDY PUTRA untuk memasarkan tanahnya;
  - Bahwa lokasi tanahnya di Tangkahan Durian dan luasnya sekitar 8 (delapan) ha;
  - Bahwa setelah Saksi cari pembelinya adalah dapat pembelinya namanya Pak UCOK dan harga dari Pak EDY buka harga Rp. 500.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tahun 2005, karena nggak cocok dengan keadaan tanah yang berupa hutan dan rawa sehingga tidak berminat, kemudian setelah beberapa tahun kemudian Pak EDY bilang sama Saksi tanah Saksi nggak usah lagi dicari pembelinya , lalu

Halaman 39 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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)



Saksi tanya kenapa sudah ada yang beli kata pak EDY kepada Saksi, lalu Saksi tanya berapa harganya bang lalu dijawab pak EDY 1 (satu) ha harganya Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), kasi Saksi sikitlah, nantilah tunggu pembayaran ini baru panjar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sambil pak EDY menunjukkan kuitansi kepada Saksi;

- Bahwa yang dijual pak EDY semua yang 8 (delapan) ha itu;
- Bahwa yang ditunjukkan EDY kepada Saksi hanya kuitansi;
- Bahwa dikasih tahu kepada Saksi siapa yang mengasih uang panjar kepada EDY PUTRA, setelah Saksi tanya namanya BAKTI;
- Bahwa Saksi dikasih Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah), sama EDY sambil dia berkata nanti kalau sudah pelunasan abang kasih lagi kau tapi tidak disebutkan berapa;
- Bahwa kalau jumpa sama pak EDY selalu Saksi tanya apa udah laku tanahnya tetapi dijawab belum, setelah EDY pergi ke Tangerang kami lama tidak berjumpa, belakangan pada tahun 2013 kebetulan Saksi di Jakarta dan kemudian ke Tangerang Saksi berjumpa istri EDY, Saksi berkata kepada istri EDY : "kak ada dulu loh janji abang;
- Bahwa EDY PUTRA sudah meninggal pada waktu itu;
- Bahwa EDY PUTRA meninggal sekitar tahun 2010 atau 2011;
- Bahwa Saksi bilang sama istri EDY "Kak dulu ada janji abang sama Saksi kalau laku tanah Saksi akan dikasih" belum selesai itu kata istri EDY, lalu Saksi berkata kalau udah laku ingat Saksi ya kak;
- Bahwa sampai sekarang belum dikasih uang itu;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat menyurat dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tahu mengenai sertifikat tanah ini, karena saat Saksi disuruh jual tanah tersebut Saksi dikasih fotocopy sertifikat tanah tersebut untuk diajakan;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa nomor sertifikat tanah itu;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah EDY sekitar 100 m;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah objek perkara sekitar 40 km;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah sejak tahun 2005, 2006, 2007 atau setelah Saksi dapat komisi Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) atau setelah EDY dapat panjar, karena Saksi tidak ada jumpa lagi sama Pak EDY;
- Bahwa yang terjadi belakangan ini pada tanah objek perkara itu yakni ada pembuatan atau pembangunan jalan tol;
- Bahwa saudara EDY ada menunjukkan panjar yang Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Saksi, dikeluarkannya dari dompetnya, sambil berkata kepada Saksi nggak usah dipasarkan lagi tanah itu udah ada yang beli;
- Bahwa selain yang Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) itu ada lagi Saksi dengar EDY sudah dapat tambahan panjar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) lagi dari istri EDY yang berbicara kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tahu surat hutang piutang BAKTI kepada EDY PUTRA istrinya yang kasih tahu sama Saksi ada yang belum dibayar;
- Bahwa tidak ada ditunjukkan kepada Saksi mengenai bukti-bukti surat, tetapi istri EDY bilang “ada yang belum dibayar, ada di tambah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) nanti kalau udah dibayar kuingatlah kau”;
- Bahwa sisa yang Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sudah dibayar BAKTI kepada EDY PUTRA, istri EDY memberitahu Saksi yang baru diterima Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), nanti kalau udah terima sisanya kuingatlah kau;
- Bahwa Saksi cerita Saksi disuruh EDY jual tanah itu Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), saksi tidak tahu apakah memang pasaran tanah itu pada saat itu memang segitu;
- Bahwa ada kuitansi penyerahan uang panjar yang ditunjukkan EDY kepada Saksi, makanya Saksi dikasih EDY Rp. 200.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi ada saat sidang PS;

Halaman 41 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

### 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 belum pernah sebagai saksi dalam perkara Nomor 48 dan saksi baru kali ini menjadi saksi;
- Bahwa tanah itu dulu hutan belantara dan rawa ditawarkan Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Saksi tidak tahu apakah itu pantas atau tidak karena Saksi hanya menjualkan saja;
- Bahwa EDY ada bilang kepada Saksi "udah nggak usah ditawarkan lagi tanah itu, karena sudah ada yang panjar Rp. 10.000.000,00, (sepuluh juta rupiah)" harga tanah yang ditawarkan Pak EDY kepada Pak BAKTI menurut EDY Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per hektar;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu BAKTI PERANGIN ANGIN pada saat itu;
- Bahwa EDY tidak ada cerita mengenai tambahan panjar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) kepada Saksi, tapi istrinya ada cerita sama Saksi, karena EDY sudah meninggal;
- Bahwa EDY meninggal sekitar tahun 2011;
- Bahwa istrinya cerita kepada Saksi sekitar tahun 2013;
- Bahwa dari sertifikatnya tanah itu milik EDY PUTRA;
- Bahwa Saksi tahu tanah itu asalnya dari Almarhum SALAMUDDIN;
- Bahwa tidak ada ditunjukkan kepada Saksi tentang bukti hutang BAKTI kepada EDY PUTRA;
- Bahwa uang Rp. 10.000.000,00, (sepuluh juta rupiah) ada kuitansinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang uang Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) ada kuitansinya adalah untuk pembayaran tanah SHM 131, karena Saksi tidak baca detail kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa kali EDY PUTRA menjual tanah kepada BAKTI PERANGIN ANGIN;
- Bahwa Saksi tahu dengan anak-anak Almarhum EDY PUTRA saat masih kecil tetapi setelah mereka pindah Saksi tidak tahu lagi;
- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai saksi terkait masalah tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai akta pengikatan jual beli;

Halaman 42 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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 yang Saksi lihat isi kuitansi yang ditunjukkan EDY PUTRA hanya nilai saja;
- 4. Saksi Budianto, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi tahu permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat yakni sejak 5 (lima) tahun lalu dan Saksi mengetahuinya dari masyarakat;
  - Bahwa masalah antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah penjualan tanah di Bukit I Lingkungan Karya;
  - Bahwa luas tanahnya adalah 8 ha (delapan hektar) lebih sedikit;
  - Bahwa Saksi tinggal disitu kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah utara jalan lintas aspal, sebelah Barat dengan H. SALAMUDIN, Sebelah Timur dengan Ibu RAMLAH, yang belakang ada juga tanah H. SALAMUDIN;
  - Bahwa Saksi tahu luas dan batas tanah tersebut karena dulu orang tua Saksi yang bernama YONOWIJOYO pernah kerja disitu dengan Almarhum SALAMUDIN;
  - Bahwa orang tua Saksi bekerja disitu sebelum tahun 2000;
  - Bahwa setahu Saksi objek tanah tersebut yang punya dulu SALAMUDIN, sertifikatnya atas nama EDY PUTRA;
  - Bahwa EDY PUTRA sekarang sudah meninggal dunia;
  - Bahwa hubungan EDY PUTRA dengan SALAMUDIN adalah Anak dan ayah dan keduanya sudah meninggal;
  - Bahwa pak SALAMUDIN meninggal pada tahun 1997, kalau pak EDY PUTRA Saksi tidak tahu kapan meninggalnya, karena Saksi sudah di Jakarta;
  - Bahwa saat ini yang tinggal di tanah tersebut adalah kak SRI dan dari kak SRI itulah Saksi tahu kalau tanah tersebut sudah punya pak BAKTI.;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut dibeli dari pak EDY PUTRA;

*Halaman 43 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



- Bahwa pada tahun 2023 Saksi berkunjung ketempat IBEN ZAINI yang tempat tinggalnya dekat dengan tanah itu, dimana IBEN ZAINI adalah adik kandung dari almarhum EDY PUTRA dan saat itu disitu ada tamu namanya Bang RUSLAN, kemudian IBEN ZAINI bercerita kepada pak RUSLAN bahwa ia pernah jadi Saksi perjanjian jual beli antara Almarhum EDY dan Pak BAKTI, dan ada ditunjukkan sepotong surat perjanjian;
- Bahwa yang Saksi tahu disitu ada nama almarhum EDY PUTRA, yang mana umurnya dan alamatnya yang kedua ada nama BAKTI PERANGIN ANGIN kemudian dibawahnya disebutkan pihak I dan Pihak II;
- Bahwa dipersidangan Saksi ditunjukkan selembar surat, dan menurut Saksi disurat itu dinyatakan pihak I dan II sepakat, Pihak II sepakat membeli tanah Pihak I seharga Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) per hektar;
- Bahwa saat itu IBEN yang menunjukkan;
- Bahwa saksi tidak ada saat dibuat perjanjian itu;
- Bahwa Saksi tidak ada bertanda tangan disini;
- Bahwa Pak RUSLAN adalah orang yang Saksi jumpai di rumah pak IBEN;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa dibelinya tanah tersebut;
- Bahwa Pak Bakti disana sekitar tahun 2008 atau 2009;
- Bahwa ditanah itu ada bangunan rumah kak Sri, yang mana rumah kak Sri tersebut kalau dari depan kira-kira 50 m (lima puluh meter);
- Bahwa ditanah itu hanya ada 1 (satu) bangunan;
- Bahwa yang pernah Saksi lihat ditanah tersebut hanya pondok atau cakrok, dan sekarang sudah tidak ada;
- Bahwa ditanah itu sekarang sedang dibuat jalan tol;
- Bahwa tidak ada surat-surat lain ditunjukkan kepada Saksi;
- Bahwa JUNAIDI abang Saksi ada membeli tanah, yang mana tanah tersebut kalau dari sini jembatan Tangkah Lagan, lewat tangkah lagan



kira-kira 200 m dan abang Saksi beli 6 (enam) rantai kurang lebih Rp. 62.000.000;

- Bahwa surat perjanjian Bukti P-4 dan ini adalah surat yang menerangkan tanah yang diperjanjikan 8 ha (delapan hektar);
- Bahwa sekarang tanah itu yang menguasai adalah Pak Bakti dan Saksi mengetahuinya karena pekerjanya yang mengatakan kepada Saksi yang bernama kak SRI
- Bahwa Saksi tahu BAKTI PERANGIN-ANGIN punya hak milik atas nama EDY PUTRA dengan Nomor 131 dan Saksi pernah melihat sertifikatnya;
- Bahwa yang diperlihatkan adalah Pak Salamuddin pada tahun 1997 dan Saksi ada disana;
- Bahwa dipersidangan diperlihatkan didepan Majelis Hakim dan memang itu surat tersebut;
- Bahwa menurut keterangan Saksi harga tanah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) perhektar, setuju Saksi belum dibayar lunas dan sepengetahuan Saksi hanya dibayar Rp. 15.000.000,00;
- Bahwa abang Saksi membeli 6 (enam) rantai rawa didekat tanah tersebut, karena paret di daerah kami itu dimuali dari titi Tangkah Lagan sampai kejalan tol dan tanah daratan hanya tanah milik SALAMUDIN dan yang lainnya rawa;
- Bahwa tanah Edy yang 8 (delapan) ha tersebut antara 2 s/d 3 ha ada daratnya;
- Bahwa diatas tanahnya ditanam tanaman sawit;
- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam perkara ini sudah dua kali;
- Bahwa pada tahun 2023 yang ditunjukkan kepada Saksi surat perjanjian itu adalah fotocopynya;
- Bahwa pada saat jual beli tidak ada menggunakan akta jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga jual tanah tersebut;
- Bahwa bukti T-3 atas nama EDY PUTRA;
- Bahwa kondisi tanah yang dibeli abang Saksi dengan harga Rp. 62.000.000,00,(enam puluh dua rupiah) kondisi tanahnya rawa semua;

*Halaman 45 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang ada diatas tanah tersebut sebagai kecil di tanam sawit, dan sebagian besar rawa;
- Bahwa sebelumnya tidak ada yang mau membeli tanah itu;
- Bahwa yang Saksi tahu hanya surat perjanjian;
- Bahwa setahu Saksi, tanah sebelum dibeli pak BAKTI ada sawit, ada kolam kecil diantara gang-gang sawit;
- Bahwa setelah tanah diolah Pak BAKTI jadi bagus lahannya;
- Bahwa bebek-bebekan ada Saksi lihat ditanah tersebut, kalau arena motor cros dari tahun 92 saat almarhum SALAMUDIN masih ada itu selalu ada;
- Bahwa surat awal tanah itu adalah SK Camat;
- Bahwa Saksi tidak tahu Sertifikat asli yang ditunjukkan Kuasa Para Penggugat sama siapa;
- Bahwa setahu Saksi yang menguasai tanah itu adalah kak Sri yang bekerja kepada Pak Bakti;
- Bahwa Saksi tahu dari kak MIDA yang nyewa ditanah itu, ia bisa ditanah itu karena sewa sama pak BAKTI;
- Bahwa Saksi tahu pak BAKTI yang kuasai tanah sejak tahun 2017;
- Bahwa harga yang disepakati BAKTI dan EDY PUTRA adalah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tetapi dibayar Rp. 15.000.000,00 dan Saksi tidak tahu apakah kekurangannya sudah dibayar atau belum;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian jual belinya;
- Bahwa mengenai surat perjanjian jual beli di Notaris Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahunya kak SRI yang menguasai tanah sekitar 2017;
- Bahwa SRI bisa ditanah itu atas perintah pak BAKTI;
- Bahwa seingat Saksi Sri tinggal ditanah itu sejak 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa yang nyewa rumah dengan Hamida dan yang nyewa kantin adalah Kak Sri;
- Bahwa ditanah tersebut ada ditanam sawit dengan cara tanah dicangkoli dan dibentuk lalu di tanam sawit;

Halaman 46 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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)



- Bahwa tanah tersebut sudah ditanami sawit sebelum dibeli oleh Pak Bakti;

Menimbang bahwa Para Penggugat telah pula mengajukan Ahli yang memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ahli Dr. Abdul Rahman Maulana Siregar, SH,MH, Li, CPM, dibawah sumpah pada pokoknya memberi pendapat sebagai berikut :

- Bahwa Pendidikan S1 Ahli di Universitas Panca Budi Medan dan Pendidikan S2 Ahli di Universitas Gajah Mada, Yogyakarta;
- Bahwa bidang keilmuan S2 Ahli adalah Alternatif penyelesaian sengketa;
- Bahwa jurusan S1 Ahli adalah Hukum Perlindungan konsumen, perdata;
- Bahwa doctoral ahli adalah ilmu hukum;
- Bahwa Ahli baru kali ini menjadi ahli dalam proses persidangan;
- Bahwa Pelatihan atau Diklat yang pernah Ahli ikuti terkait keilmuan adalah mediator;
- Bahwa Ahli tidak pernah pelatihan perdata yang lain;
- Bahwa Perjanjian dalam hukum acara perdata pada dasarnya harus ada perjanjian sebagai dasar bagi para pihak untuk proses pembuktian, dimana perjanjian tersebut sebagai dasar pembuktian bila mana para pihak yang menuangkan dalam perjanjian, perjanjian ada 2 jenis acta vacuu dan acta konpromis acta vacuum ind adalah akta yang dibuat sebelum bersengketa, sedangkan perjanjian dekompromis itu dibuat setelah terjadi sengketa;
- Bahwa kalau di dalam kitab undang undang hukum perdata, diatur perjanjian itu didalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan Hubungan yang terjadi antara pihak sebagai hubungan perikatan;
- Bahwa konsekuensi untuk perikatan itu terhadap perbuatan wan prestasi diatur dalam pasal 1668 KUHPerdata, kalau untuk permohonan yang ada diperjanjian terdapat di dalam Pasal 1320. KUHPerdata, dimana syarat-syarat perjanjian ada 4 (empat) yakni ada kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal, syarat yang

*Halaman 47 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





pertama dan kedua adalah syarat subjektif, sedangkan syarat 3 dan ke 4 adalah syarat objektif;

- Bahwa bilamana syarat subjektif tidak terpenuhi perjanjian tersebut dapat dibatalkan, kalau syarat objektif konsekuensinya tidak terpenuhi batal demi hukum;

- Bahwa pada dasarnya bila terkait dengan akta otentik pembatalan ada 2, Pertama keinginan dari para pihak yakni membatalkan pada pembuat perjanjian tersebut, yang kedua bilamana salah satu pihak tidak ingin membatalkan maka disinilah pihak yang merasa punya kepentingan ingin mengajukan atau membawa kepersidangan;

- Bahwa kalau syarat Subjektif dan Objektif terpenuhi, dengan sendirinya perjanjian tersebut akan mengikat bagi para pihak akan berlaku sebagai undang undang atau fakta survanda;

- Bahwa proses jual beli pada dasarnya untuk perjanjian atau perikatan yang dimohonkan para pihak yang dituangkan dalam akte, itu pada dasarnya harus ada asas konsesusisme, jadi asas konsensualisme inilah sesuai kesepakatan para pihak, apakah dituangkan dalam suatu perjanjian, kemudian yang kedua bilamana para pihak sudah sepakat bertemulah kata sepakat tadi, kemudian disinilah masuk asas kebebasan berkontrak dan juga asas fakta survanda, para pihak bebas menentukan apa yang diperjanjikan itu nantinya akan dituangkan dalam akta perjanjian tadi;

- Bahwa kalau secara hirarkinya, agar perjanjian menjadi hal yang urgen bagi para pihak maka harus dituangkan dalam perjanjian, karena ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi seperti unsur esensialnya, unsur naturalialnya dan unsur aksidentalnya;

- Bahwa kalau secara lisan keabsahan jual beli itu termasuk pengaturan akan tetapi kalau secara yuridis agar dapat dipertanggungjawabkan oleh para pihak bila mana terjadi sengketa, itulah manfaat apabila perjanjian dinyatakan secara tertulis, karena mudah dibuktikan kalau lisan susah;

Halaman 48 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



- Bahwa untuk jual beli tanah yang bersertifikat, pada dasarnya, perjanjian perikatan sebagai perjanjian pendahuluan bagi para pihak;
- Bahwa istilah Notaris dalam perjanjian atau perikatan adalah otentik;
- Bahwa terhadap peralihan tanah sertifikat yang merupakan akta otentik, syarat syarat yang harus terpenuhi adalah harus dituangkan oleh Pejabat Pembuat akta Tanah dalam akta jual beli dan dapat ditingkatkan menjadi Sertifikat;
- Bahwa nama prodaknya dalam prakteknya adalah Perjanjian Perikatan Jual Beli;
- Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli yang buat adalah Notaris;
- Bahwa kalau secara prakteknya yang Ahli fahami dalam jual beli tersebut ada perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian perikatan jual beli;
- Bahwa dikatakan akta otentik karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dihadapan Pejabat notaris dan sebagai alat bukti pembuktian yang sempurna;
- Bahwa kalau Perjanjian Perikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan yang tidak mengwajibkan para pihak untuk membuatnya, pengaturannya diatur sesuai pasal 1368 KUHPerdara dibuat dihadapan pejabat notaris dan Akta Jual Beli menjadi kewenangan pembuatannya adalah dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa jenis Perjanjian Perikatan Jual Beli atau PPJB ada 2 jenis ada PPJB sudah lunas dan ada PPJB belum lunas;
- Bahwa yang membedakan keduanya adalah kalau PPJB yang belum lunas ada syarat-syarat yang belum dirpenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian;
- Bahwa yang ditemukan dalam praktek notaris sehingga ditemukan PPJB Belum Lunas yakni Pembayaran belum selesai, masih dalam agunan, masih terkait pemecahan sertifikat;
- Bahwa PPJB sudah lunas semua syarat sudah sesuai bisa dibilang, tinggal memvalidasinya, terhadap objek tanah yang bersertifikat;

*Halaman 49 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari hal inilah nanti PPAT akan memastikan bilamana PPJB sudah dilengkapi syarat-syarat yang sudah dipenuhi maka dibuatlah AJB oleh PPAT tersebut;
- Bahwa yang dituangkan dalam PPJB itu dalam akta Notaris pada dasarnya kembali kepada Asas kebebasan berkontrak, jadi para pihak yang menuangkan;
- Bahwa dalam PPJB yang Ahli maksud ada 2 (dua) jenis tersebut, kalau belum lunas agar ada kekuatan hukum, bagi para pihak harus dituangkan dalam klausul itu tadi;
- Bahwa biasanya dalam praktek misalnya dalam hal ini baik pihak pertama menyerahkan pada pihak kedua sebidang tanah kemudian bukti dari hasil pembayaran atau pelunasan tadi akan dilampikan dalam akta notaris di dalam minuta;
- Bahwa apakah perjanjian itu dapat batal dengan meninggalnya salah satu pihak yakni bisa kita lihat dari isi aktanya, kita kembali kepada unsur aksidentalita tadi, karena aksidentalita ini kan bersifat mengikat dimana pihak menuangkan dalam akta, apabila para pihak menuangkan dalam akta apabila salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian dibatalkan atau dipatuhi ahli waris, itu mematuhi asas kebebasan berkontrak;
- Bahwa proses balik nama, akta jual beli inilah sebagai dasar untuk pemenuhan sertifikat atau balik nama kepada PPAT atau sebagai persyaratan balik nama;
- Bahwa akta pengikatan jual beli dapat dikatakan tidak sah atau batal demi hukum menurut pandangan Ahli yakni dapat kita lihat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, terkait syarat subjektifnya karena dalam masalah Akta Otentik itu biasanya ada 2 hal yang akan disampaikan di dalam permasalahan tadi, pertama, bila mana para pihak sepakat membatalkan akta notaris tadi maka dengan sendirinya itu akan mengikat bagi para pihak bilamana dibatalkan atau para pihak sepakat untuk pembatalan, yang kedua bila mana satu pihak tidak sepakat

Halaman 50 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



maka itulah syarat subjektifnya tidak terpenuhi berarti berhak para pihak mengajukan kepengadilan;

- Bahwa akibat hukum dengan adanya perjanjian yang disepakati para pihak, ini kan kita kenal asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme akibat hukum mengikatlah bagi para pihak perjanjian tadi, berarti dalam pasal 1320 KUHPerdara tadi syarat yang pertama terkait kesepakatan dan kecakapan dengan sendirinya ini, bilamana ada ditimbulkan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan;

- Bahwa pandangan ahli jual beli tanah no 31 mengenai batas pengikatan tersebut ini kita kembali kepada hirarki perjanjian dimana terdapat klausul klausul perjanjian ada aksidentalita dan ada aksi dentalia, aksi dentalia ini perjanjian mengikat bagi para pihak bilamana dituangkan dalam perjanjian, perjanjian dalam batas waktu, dalam pasal 11 perjanjian ini tidak akan berakhir bila salah satu pihak meninggal dunia akan tetapi turun temurun akan dipenuhi atau dipatuhi ahli waris;

- Bahwa bahwasanya kalau kita lihat, dari akta notaris ini yang berkekuatan sempurna bahwa kalau kita lihat dari unsur aksi dentalianya bahwasanya perjanjian ini akan mengikat para pihak bila disepakati kemudian untuk statusnya yang awalnya akta pengikatan jual beli yang dari hal ini hanya kesepakatan dari para pihak berarti belum ada seperti dalam perjanjian, jadi Ahli baca dulu. Dengan ini para pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua dan atau dengan hak substitusi bersama-sama maupun masing, apabila surat dasar atau syarat-syarat untuk melakukan jual beli telah dipenuhi berarti pengikat jual beli tanah tadi berarti masih ada syarat-syarat yang harus dipenuhi para pihak yang dibuat dihadapan Notaris yang dibuat dihadapan PPAT yang berkaitan dengan objek sengketa untuk mengetahui apakah tanah tadi terdaftar atau bersertifikat;

- Bahwa pandangan ahli mengenai kedudukan mengadakan pengikatan jual beli No 131 sedangkan sertifikat hak milik 131 atas nama EDY PUTRA belum balik nama, namun Tergugat telah

Halaman 51 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



menguasai lahan dan tanaman objek perkara, Tergugat belum juga melunasi harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 270.000.000,00, menurut pendapat ahli kita kembali mengacu kepada syarat yang pertama, pasal 1320 kesepakatan berarti termasuk PPJB Belum lunas karena ada syarat yang belum terpenuhi yang disepakati oleh para pihak berarti terpenuhi Pasal 1321 proses kesepakatan tanpa ada kekhilafan unsur paksaan dan juga penipuan yang mulia jadi kalau demikian apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka para pihak dapat melakukan pembatalan;

- Bahwa menurut pandangan ahli kalau terjadi wan prestasi terkait akta pengikatan jual beli tanah no 31 Penggugat meminta pembatalan perjanjian jual beli ke Pengadilan yang mana menurut pendapat ahli yakni kita masuk kedalam kompetensi absolut, kembali kepada kesepakatan para pihak termasuk kepada kompetensi absolut, karena para pihak memilih penyelesaian secara mediasi, didalam hal ini menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Stabat;

- Bahwa dalam akta pengikatan jual beli itu dituangkan dalam dikatakan lunas tetapi bukti lunas tidak ditunjukkan di depan notaris ternyata didalam pengikatan itu ada perjanjian lagi diluar pengikatan harga tersebut adalah 120 dan belum dibayar lunas dan masih ada sisanya 270 000.000,00, jadi apakah harga dan Ahli dihadirkan dipersidangan yang menyatakan bahwa perjanjian tadi memang ada dan saksi yang dihadirkan menyatakan harga tanah tadi hampir sesuai dengan Perjanjian itu ada dibuat, jadi dengan harga yang ditentukan dalam pengikatan tersebut apakah termasuk bagian yang halal, yang mana menurut pendapat ahli berarti ada akat pengikatan senilai Rp. 150.000.000,00, diluar pengikatan ada perjanjian lagi berupa akta dibawah tangan yang bersamaan dan kalau itu kembali kepada hukum acara peradilan bagian pembuktian, kalau untuk acara perdata untuk mencari kebenaran formil dimana yang Rp. 150.000.000,00, tidak ada didalam akta otentik . akta dibawah tangan menjadi beban pembuktian ibu di pengadilan, akta itu tidak ada sangkut pautnya;

*Halaman 52 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





- Bahwa apakah menjadi kewajiban para pihak harus membawa uang untuk ditunjukkan dihadapan notaris sesuai dalam perjanjian itu, mengenai kewajiban kembali kepada kehendak notaris selaku pejabat pembuat akta otentik, karena dari hal ini bilamana timbul kemudian hari permasalahan maka notaris yang dilibatkan sebagai turut tergugat dapat memeriksa untuk menyesuaikan dengan akta otentik yang dibuatnya oleh notaris tadi;
- Bahwa kalau mengacu ke dalam Pasal 1320 yang pertama adalah kesempatan dimana proses kesepakatan adalah bebas bilamana dalam perjanjian terdapat paksaan atau kekhilapan, penipuan itu kewajiban atau keinginan para pihak untuk mengajukan perjanjian dapat dibatalkan;
- Bahwa konsekuensi akibat adanya penipuan atau kebohongan, dan perjanjian dapat dibatalkan;
- Bahwa yang dapat membuktikan adanya kebohongan dalam perjanjian perdata yaitu pada Penggugat, asas aktori inkumbit, siapa yang mendalilkan sesuatu dia yang membuktikan;
- Bahwa ahli dihadirkan sebagai bidang ahli keilmuan Ahli di bidang penyelesaian sengketa, mediasi, arbitrase, konsinyasi, hukum perjanjian dan hukum kontrak, hukum acara peradilan dan hukum perlindungan konsumen;
- Bahwa Ahli sebagai ahli mengenai sertifikat keahlian itu lebih kepada profesi;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akte Persetujuan Nomor 07 bertanggal 9 April 2007 yang dibuat oleh Lilis Alwiah, SH Notaris, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-1.
2. Fotocopy Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akte Tanah (PPAT), yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-2.

3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Tangkahan Durian atas nama EDY PUTRA yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat pada tanggal 19 September 1996, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-3.

4. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Stabat Nomor 6/Pdt.G/2011/PN Stb bertanggal 22 Nopember 2012, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-4.

5. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Stabat Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Stb bertanggal 24 September 2021, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-5.

6. Fotocopy Print Out Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 578/Pdt/2021/PT Mdn tanggal 15 Februari 2022 yang diambil dari Direktori Putusan Mahkamah Agung, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-6.

7. Fotocopy Print Out Pengadilan Negeri Stabat Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Stb bertanggal 26 Oktober 2022 yang diambil dari Direktori Putusan Mahkamah Agung, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-7.

8. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2900K/Pdt/2023 bertanggal 24 Oktober 2023, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti T-8.

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

1. Saksi Sri Kustiah, dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

*Halaman 54 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*

#### 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 permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah BAKTI di dekat jalan tol, di Bukit I Tangkahan Durian, Kecamatan Berandan Barat, Kabupaten Langkat;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa batas-batasnya menghadap depan jalan, kalau kanan menghadap jalan perkampungan, sebelah kiri tanah Pak IBEN dan yang belakang berbatas dengan paluh;
- Bahwa di atas tanah itu ada tanaman sawit, rumah gubuk yang didepan dekat jalan yang Saksi tinggali;
- Bahwa Saksi tinggal disana kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi tinggal disitu atas perintah Pak BAKTI sekitar tahun 2014;
- Bahwa Saksi tinggal disitu menumpang karena tidak ada rumah Saksi;
- Bahwa Saksi menumpang tidak membayar;
- Bahwa yang Saksi lakukan sebagai balas jasa sudah bisa tinggal disitu yakni Saksi mengurus sawit bapak;
- Bahwa sawit yang saksi urus yakni pohon sawit yang ada di atas tanah itu;
- Bahwa ada bangunan lain disitu selain yang Saksi tinggali yaitu kolam bebek-bebek-an;
- Bahwa ada bangunan lain yaitu ada warung Saksi di belakang;
- Bahwa Saksi tinggal di depan;
- Bahwa sudah 10 (sepuluh) tahun Saksi tidak bayar sewa kantin kepada Pak BAKTI;
- Bahwa Saksi pernah lihat suratnya karena ditunjukkan Pak Bakti;
- Bahwa kata Bakti saat itu yakni ini tanah kita, belinya dari keluarga Pak IBEN;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena Saksi adalah orang yang bertempat tinggal dikampung tersebut;
- Bahwa Saksi kurang tahu berapa membelinya tanah tersebut;
- Bahwa mengenai suratnya saksi pernah melihat;

Halaman 55 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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)



- Bahwa saat itu yang Saksi lihat adalah surat berbentuk sertifikat atas nama Pak Bakti;
- Bahwa Saksi kurang paham namanya apakah sertifikat atau yang lainnya;
- Bahwa selama 10 (sepuluh) tahun saksi tinggal disana, tidak ada yang keberatan terhadap Saksi;
- Bahwa kolam bebek-bebekan yang sebelumnya saksi sebutkan saat ini sudah hancur;
- Bahwa Saksi kurang tahu tahun berapa itu dibuat, Saksi tinggal disitu sekitar tahun 2014, sebelumnya sudah ada kolam bebek-bebekan itu, karena Saksi adalah orang kampung situ;
- Bahwa tanah itu saat ini dibuat untuk jalan tol;
- Bahwa yang dipermasalahkan antara Para Penggugat dan Tergugat adalah Para Penggugat menggugat Tergugat karena belum lunas membeli tanah dari keluarga pak IBEN dan Saksi mengetahuinya karena antara Para Penggugat dengan Tergugat sudah 4 (empat) tahun bermasalah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya kapan dan dimana membelinya tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal disitu sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi numpang disitu, sehingga Saksi tahu diri sehingga Saksi mengurus kebun itu, dahulu semak, saat ini sudah cantik;
- Bahwa luas tanah yang diambil untuk jalan tol kurang lebih yang Saksi ketahui adalah 10 (sepuluh) hektar;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah yang diambil adalah jalan tol;
- Bahwa EDY PUTRA Saksi tidak kenal cuma dengar namanya ;
- Bahwa tanah tersebut dibeli Bakti dari keluarga IBEN, yang dibeli dengan Pak Edy;
- Bahwa jual belinya dibuat di Notaris;
- Bahwa bukti T-2 adalah surat yang ditunjukkan oleh Pak Bakti;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat isinya, hanya depannya saja yang Saksi lihat karena ditunjukkan Pak BAKTI sambil berkata "ini tanah

*Halaman 56 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



punya Saksi, supaya Saksi tahu, agar Saksi tidak diusir dari tanah itu mana tahu ada yang ngusir”;

- Bahwa tidak ada dibidang pak BAKTI kepada Saksi kalau tanah itu belum lunas dibeli, karena kalau sudah akta notaris pasti sudah lunas;
- Bahwa akta notaris ini yang Saksi maksud sertifikat, saksi tidak mengerti karena Saksi orang awam;
- Bahwa sertifikat ini dibeli pak BAKTI awalnya atas nama Pak Edy;
- Bahwa tanah dibeli dari Pak EDY PUTRA dan pengikatan jual belinya dibuat di Notaris;
- Bahwa surat yang ditunjukkan Pak BAKTI kepada Saksi adalah berdasarkan bukti T-2;
- Bahwa saat tanah itu dibeli, keadaan tanah itu semak;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan dibuat kolam bebek-bebekan itu;
- Bahwa isi tanah tersebut saat dibeli yakni ada sawit, ada bakau, disebut paluh atau hutan bakau;
- Bahwa sebelumnya masyarakat tidak ada yang tinggal ditanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal disitu sejak tahun 2014;
- Bahwa tanah yang kena jalan tol ada yang depan dan belakang;
- Bahwa akta hak milik tanah tersebut atas nama Bakti Perangin Angin dan saat Pak BAKTI menunjukkan surat itu sambil berkata “kalau ada yang ngusir kau, itu nggak ada, ini tanah kita”;
- Bahwa Saksi pernah lihat Sertifikat Hak Milik No. 131 (Bukti T-2), karena Saksi pernah ditunjukkan Pak BAKTI, tetapi Saksi tidak berani membuka, yang mana saat itu sambil pak BAKTI berkata kepada Saksi “ini tanah kita, nggak ada yang berani ngusir kau”;
- Bahwa sertifikat itu atas nama Pak Bakti setahu Saksi;
- Bahwa saat itu saksi tidak melihat isinya;
- Bahwa selama saksi tinggal ditanah itu selama 10 (sepuluh) tahun, Saksi tidak digaji karena Saksi hanya menumpang saja;
- Bahwa makan saksi dari berjualan;

*Halaman 57 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu ada hutang piutang antara pak BAKTI dan EDY PUTRA;
- Bahwa tanah itu dibeli Pak Bakti dari keluarga Pak Iben dan saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi warga kampung tersebut, yang mana Saksi lahir di Tangkahan Durian;
- Bahwa masyarakat sekitar juga mengenal Pak H. SALAMUDDIN, Pak IBEN, dan Pak HELMI dan seluruh warga Tangkahan Durian tahu tanah itu dibeli pak BAKTI dari keluarga pak IBEN;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan EDY PUTRA, tetapi Saksi tahu namanya karena anak pak H. SALAMUDDIN;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah itu bersertifikat Nomor 131 atas nama EDY PUTRA, yang Saksi tahu tanah itu milik Pak BAKTI;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah itu luasnya sekitar 10 (sepuluh) Ha, tetapi ada hutan paluh dibelakang tanah tersebut dan saksi tidak mengetahui pula berapa luasnya hutan paluh itu;
- Bahwa tanah tersebut tidak semuanya ditanam sawit, melainkan separuh sawit dan separuh paluh atau disebut hutan piati;
- Bahwa tanah itu ada permasalahan sejak ada jalan tol;
- Bahwa mulai ada permasalahan tanah ini sejak empat tahunan yang lalu;
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak mengetahui;

2. Saksi Bobby Firman L Tobing,  
dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat sehingga Saksi dihadirkan sebagai saksi dalam perkara ini yakni masalah gugatan tanah yang berada di Tangkahan Durian, Kecamatan Berandan Barat Kabupaten Langkat;
- Bahwa luas tanah dan batas-batasnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa tanah tersebut saat ini sedang ada pembangunan jalan tol;
- Bahwa ditanah tersebut ada bangunan rumah semi permanen;
- Bahwa yang tinggal ditanah tersebut adalah Ibu Sri;
- Bahwa setahu Saksi bangunannya hanya ada satu;

Halaman 58 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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 tidak tahu apakah dibangunan tersebut ada kantin, karena rumah Saksi sekarang di Stabat, dahulu Saksi tinggal di seberang jalan tanah itu;
- Bahwa setahu saksi yang punya tanah itu adalah Pak Bakti dan Saksi mengetahuinya karena sewaktu mau beli tanah itu di rumah Saksi;
- Bahwa tanah itu dibeli pada tahun 2007 dari EDY PUTRA dan masalah detailnya harga tanah tersebut saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah itu dibeli dari Pak BAKTI yang mengatakan kepada Saksi "ini tanahku sudah Saksi beli nanti kamu yang kelola";
- Bahwa Pak Bakti berbicara seperti itu di rumah Saksi, karena dulu rumah Saksi adalah rumah makan;
- Bahwa rumah makan saksi ada di seberang jalan tanah tersebut;
- Bahwa saat itu usia saksi sekitar 18 (delapan belas) tahun;
- Bahwa saat itu Saksi yang mengelola, seperti dibuat kolam bebek dan Saksi yang pegang tiket lalu saksi diijinkan oleh Pak Bakti untuk berjualan;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat jual belinya antara Pak Bakti dengan Edy Putra, karena Saksi pernah ditunjukkan;
- Bahwa saat itu saksi ditunjukkan surat serah terimanya;
- Bahwa Saksi tidak melihat mengenai jual beli tanahnya;
- Bahwa Saksi ditunjukkan surat itu pada tahun 2007;
- Bahwa bukti surat yang pernah Saksi lihat adalah akte Pengikatan Jual Beli (Bukti T-2);
- Bahwa Saksi tidak lihat bagian dalam surat ini, hanya ditunjukkan saja oleh Bakti dan BAKTI berkata "ini sekarang punya om";
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dibeli seharga Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak diberi tahu mengenai pembayaran tanah tersebut apakah sudah lunas atau belum, hanya Pak Bakti berkata kepada Saksi bahwa tanah tersebut sudah miliknya dan Saksi yang akan mengelola dan prospeknya ada sama bapak Saksi;

Halaman 59 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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 pada akhirnya Saksi jadi yang mengelola sekitar tahun 2008;
- Bahwa Saksi mengelola dalam arti Saksi bertugas melihat-lihat tiket bebek dayung, kemudian Saksi jual beli minuman ringan seperti teh sosro;
- Bahwa yang membuat bebek dayung adalah Pak Bakti;
- Bahwa Saksi bekerja disana untuk melihat-lihat, kalau sudah selesai Saksi suruh keluar dan ganti orang baru;
- Bahwa Saksi berjualan tiket kurang lebih satu tahun, ditahun 2009 tiba tiba tidak jalan lagi usaha tersebut, lalu Saksi bertanya kepada Pak Bakti "mengapa bebek-bebek tersebut diangkati" kemudian Pak BAKTI menjawab "karena ada masalah tanah ini" dan kemudian Pak Bakti memerintahkan untuk menutup dahulu usaha ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menanam pohon sawit ditanah tersebut, karena saat saksi disitu pohon sawit sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu lagi apa yang terjadi ditanah tersebut, karena kemudian Saksi merantau ke Tongging di daerah Berastagi;
- Bahwa Saksi disitu selama kurang lebih 6 (enam) bulan, kemudian Saksi pulang berumah tangga dan kemudian tinggal di Stabat;
- Bahwa Saksi tahu yang menunggu tanah itu adalah bu SRI, karena Saksi sering pulang kerumah Saksi yang disitu, dan Saksi tanya bu SRI masih disitu;
- Bahwa sebelum perkara ini, Saksi pernah menjadi Saksi dalam perkara lainnya hanya satu kali;
- Bahwa yang menguasai tanah itu saat ini adalah Pak Bakti;
- Bahwa muncul masalah ini sejak bapak Saksi yang jadi saksi, karena bapak Saksi kena struk, kata BAKTI "kau lah BOB jadi saksi" jadi baru setahun ini Saksi tahu masalah ini. Saksi Tanya BAKTI "masih ribut juga om masalah tanah ini" lalu dijawab BAKTI "masih";
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah kelanjutan jual beli antara BAKTI dan EDY PUTRA;
- Bahwa yang pegang Sertifikat No. 131 setelah jual beli antara EDY PUTRA dan Pak BAKTI setahu Saksi ditangan pak BAKTI;

Halaman 60 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### Disclaimer

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



- Bahwa Saksi tidak tahu persis kasus ini dimulai dari mana tapi setahu Saksi kasus ini mulai ribut karena adanya isu jalan tol;
- Bahwa saat jual beli tanah tersebut, tanah itu dalam keadaan rawa, oleh karena itu Saksi tanya kepada om BAKTI "om yakin mau beli tanah itu" lalu dijawab BAKTI "udah nanti kita kelola nanti kita buat wahana";
- Bahwa setahu Saksi sebelumnya tidak ada yang mau membeli tanah itu, karena tanah itu tanah paluh;
- Bahwa setelah tahun 2009, pembangunan tidak ada di atas tanah pak BAKTI, lalu Saksi tanya Om BAKTI "kenapa nggak dilanjut" lalu dijawab BAKTI "udahlah dari pada ribut";
- Bahwa Saksi tidak tahu SHM No. 131 atas nama siapa;
- Bahwa surat yang diperlihatkan BAKTI kepada Saksi adalah surat pengikatan jual beli (T-2);
- Bahwa Saksi tidak tahu beda akte pengikatan jual beli dengan akta jual beli;
- Bahwa masalah pelunasan Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu kalau surat sudah keluar berarti sudah selesai pembayarannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu untuk menentukan tanah itu milik Pak Bakti atau bukan;
- Bahwa Saksi tidak tahu atas nama siapa SHM No. 131 tersebut;
- Bahwa ditanah tersebut bagian samping ada sawit, bagian yang rawa dibuat kolam bebek-bebekan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa hektar yang ada sawitnya;
- Bahwa menurut Saksi yang lebih luas rawanya daripada sawitnya;

3. Saksi Eddi Lumban Tobing,  
dibawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi tidak ingat kapan pak BAKTI membeli tanahnya itu;
- Bahwa tanah itu dibeli Pak Bakti dari Pak Edy;
- Bahwa Saksi mengetahui transaksi pembayaran yang dilakukan di Notaris;
- Bahwa pembayaran antara BAKTI dan EDY PUTRA sebelum ke Notaris yakni dikede Saksi;

*Halaman 61 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



- Bahwa kede Saksi letaknya didepan tanah perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa dibeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat transaksi pembayaran dikedai Saksi itu ditahun berapa;
- Bahwa saat itu warung Saksi buka;
- Bahwa saat itu Saksi melihat saat mereka melakukan transaksi;
- Bahwa dulu tanah itu Saksi yang ngawasi karena Saksi dulu bekerja kepada Pak BAKTI PARANGIN ANGIN;
- Bahwa Saksi dahulu bekerja disitu sebagai pembeli karet;
- Bahwa Saksi bekerja sama dengan pak BAKTI sebagai anggota BAKTI;
- Bahwa Saksi tidak ingat saat transaksi di kedai Saksi berapa harganya tanah tersebut;
- Bahwa setelah tanah itu dibeli, setahu Saksi sertifikat itu atas nama Pak Edy;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan siapa sekarang SHM tersebut;
- Bahwa dulu pak BAKTI sering ke kede Saksi dan dia bertanya kepada Saksi, "kita bikin apa di tanah itu, kita bikin tempat bebek-bebekan yok" dan Saksi menjawab "oke yang penting ada uang untuk sewa beko, itu kan biayanya besar" kemudian kami membuatnya;
- Bahwa berjalan tempat wisata itu kurang lebih 3 (tiga) tahun;
- Bahwa setelah 3 (tiga) tahun tidak ada kelanjutannya;
- Bahwa setahu Saksi tidak lanjut karena dananya yang terlalu kecil;
- Bahwa ada juga persoalan lain, ada ribut-ribut, ada yang datang dan mengaku punya tanah itu, kemudian datang polisi;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut sudah dibayar;
- Bahwa sewaktu dibeli pak BAKTI tanah itu keadaannya hutan;
- Bahwa kurang peminat orang-orang untuk membeli tanah itu;
- Bahwa Pak BAKTI berminat membeli tanah itu mungkin karena Pak Bakti memiliki banyak uang;
- Bahwa kondisi tanah tersebut saat ini sedang sengketa antara keluarga EDY di Jakarta dengan Pak BAKTI;

*Halaman 62 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mereka menggugat karena katanya itu dulu bapaknya punya;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu adalah punya Pak edy;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa uang transaksi saat terjadi transaksi antara BAKTI dan EDY PUTRA;
- Bahwa Saksi tidak ada memperhatikan kwitansinya;
- Bahwa tujuan uang itu adalah untuk pemabayaran tanah;
- Bahwa setahu Saksi tanah itu luasnya 8 (delapan) ha;
- Bahwa setahu Saksi alas hak tanah tersebut atas nama pak EDY, tetapi Saksi tidak tahu apakah Pak Bakti masih berhutang atau tidak;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pengakuan Hutang bertanggal 17 April 2007, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1.
2. Fotocopy Kuitansi bertanggal 16 April 2007, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2.
3. Fotocopy Foto Berita Acara Penitipan Rawat Barang Bukti dari Poldasu pada tanggal 16 November 2023, yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3.
4. Fotocopy Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), yang telah disesuaikan dengan fotocopynya dan diberi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda bukti TT-4.

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

1. Saksi Sri Anitha Ginting, berjanji pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi mengenal BAKTI PERANGIN ANGIN ketika datang ke kantor Saksi dan membuat pengikatan jual beli;

Halaman 63 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### Disclaimer

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



- Bahwa Saksi bekerja dengan pak SIMON sebagai pegawainya;
- Bahwa jual beli itu untuk objek di Tangkahan Durian, Kecamatan Berandan Kabupaten Langkat;
- Bahwa luas tanah yang ada didalam pengikatan jual beli itu lebih kurang 8 (delapan) hektar;
- Bahwa batas-batasnya Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa kejadiannya sekitar tahun 2006;
- Bahwa isi perjanjiannya adalah kedua pihak ada buat perikatan tinggal tanda tangan;
- Bahwa yang mengikatkan diri itu adalah Pak BAKTI sebagai Pembeli dan kalau tak salah Pak EDY sebagai penjual;
- Bahwa waktu itu yang datang adalah kedua belah pihak yakni Pak Edy dan Pak Bakti;
- Bahwa kedua belah pihak tersebut datang untuk jual beli tanah yang luasnya lebih kurang 8 (delapan) ha;
- Bahwa tanah itu sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa nomor SHM nya;
- Bahwa karena Sertifikat, kita buat perikatan jual beli, kemudian dibacakan notaris Saksi tinggal menyuruh kedua pihak menandatangani saja;
- Bahwa jual belinya pada waktu itu sekitar Rp. 150.000.000,00. (seratus lima puluh jutarupiah);
- Bahwa masalah pembayaran tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi yang menetikkan surat tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketik adalah pembayaran dilakukan dengan harga Rp. 150.000.000,00;
- Bahwa Saksi tidak tahu uang itu sudah diserahkan apa tidak;
- Bahwa klausul dalam perjanjian tersebut adalah ketika kedua pihak sudah datang kami tanyakan apakah pembayaran sudah selesai dan dijawab kedua pihak sudah selesai kemudian kedua pihak menandatangani akta tersebut;

Halaman 64 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



- Bahwa proses pembuatan pengikatan jual beli antara BAKTI dan Pak EDY hanya 1 (satu) hari;
- Bahwa Pak BAKTI dan EDY PUTRA sudah menandatangani surat itu pada hari itu juga;
- Bahwa saksi pada pembuatan surat itu dari kedua belah pihak adalah Saksi dan SRI WULANDARI yang merupakan pegawai SIMON PETRUS GINTING;
- Bahwa kata-katanya adalah Pihak Pertama dan Kedua setuju dengan harga sekian;
- Bahwa Saksi pernah lihat surat Pengikatan Jual Beli ini (Bukti P-4/T-2);
- Bahwa PJBnya nomor 31 tahun 2007;
- Bahwa isinya benar dinyatakan kedua pihak di depan Pak SIMON;
- Bahwa ada klausul yang Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh jutarupiah). di dalam surat ini yakni Pada Pasal 2 Akta ini , isinya harga jual beli tanah pihak pertama dan kedua sepakat dengan harga Rp. 150.000.000,00, dibayar lunas pihak kedua pada pihak pertama;
- Bahwa akta inil juga berlaku sebagai kuitansi pembeliannya;
- Bahwa memang Saksi yang membuat akta ini;
- Bahwa tanah ini sudah bersertifikat;
- Bahwa klausul untuk memberikan sertifikat kepada pihak pembeli tidak ada, tetapi objeknya itulah dengan luas sekian;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan antara kedua pihak;
- Bahwa Saksi tidak dengar perkara para pihak dulu saat membuat akta itu;
- Bahwa sebagai Notaris kantor Saksi ada di kantor pak SIMON PETRUS GINTING;
- Bahwa kedua pihak menandatangani perikatan jual beli ini;
- Bahwa pengikatan jual beli itu biasanya pajak-pajak belum lengkap, kalau akta jual beli pajak sudah lengkap kalau perjanjian jual beli dibuat karena ada hal yang belum lengkap;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada diberikan uang;

*Halaman 65 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu ada perikatan hutang antara BAKTI dan EDY;
- Bahwa tidak ada ditunjukkan kuitansi jual beli tanah itu, karena sudah dimasukkan dalam Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa harga jual beli antara BAKTI dan EDY PUTRA senilai Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) itu tidak sesuai harga pasaran pada saat itu, tetapi kami tanya kepada kedua pihak berapa harganya dibuat kedua pihak menyatakan sudah sepakat sehingga kami tuangkan dalam Perikatan Jual Beli;
- Bahwa kalau kedua pihak sudah sepakat dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan dituangkan dalam perikatan jual beli, maka proses jual beli sudah berjalan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Mei 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Eksepsi

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

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Para Penggugat, Tergugat dalam Surat Jawaban telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya yaitu:

1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Para Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan
3. Tentang Ukuran dan batas-batas tanah objek sengketa Obscuur Libel;
4. Tentang gugatan diajukan oleh Kuasa Hukum dengan melanggar

Kode Etik Advokat Indonesia

### Ad. 1 Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Bahwa dengan adanya pengakuan pada putusan

Halaman 66 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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

terdahulu, telah menjadi ketentuan hukum, bahwa dengan diakui oleh para Penggugat (ic. **Hj. Muharlina Dkk**) Jo. pengakuan **H. Eddy Putra** dengan pengakuan pada point 2 (dua) sub. 2.2. (dua titik dua) Jo. sub.2.3. (dua titik tiga) jo. point 3 (tiga) diatas, maka dengan itu tuntutan para Penggugat dalam perkara ini mengandung cacat formil yaitu tidak lengkap, kurang pihak/plurium litis concertium karena para Penggugat tidak menarik sebagai pihak berperkara ahli waris dari Alm. *H. Salamuddin dan almh. Hj. Ramlah* yaitu Hj. Maini, Hj. Rasuna Mahya Salamuddin, Ellya Nurul Maya, Iben Zaini, Ida Lediani, Ir. H. Suhaimi Akbar, Rahmi Mahyanita, Guntur Leo Perkasa dan Tias Gatra Annisa, Ilmina Istigna, Muhammad Akhyar Ramadhan, Afra Nisa Madina disebabkan pemilik riil atas 'tanah objek sengketa' diakui para Penggugat adalah milik Alm. *H. Salamuddin dan almh. Hj. Ramlah* sementara Alm. *H. Salamuddin dan almh. Hj. Ramlah* telah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan pula bahwa objek perkara atau sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan buku/sertifikat hak milik dengan nomor 131 sampai saat ini masih atas nama Edy Putra (Alm H. Edy Putra) walaupun pernah ada perkara No. 26/Pdt.G/2021/PN.Stb, sehingga jelas tanah tersebut atas nama Edy Putra (Alm H. Edy Putra) dan bukan atas nama Alm H. Salamuddin dan Almh. Ramlah dalam perkara ini, dan petitum dalam gugatan ini adalah adanya ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan Tergugat pada Edy Putra (Alm H. Edy Putra) terhadap objek perkara, sehingga gugatan ini tidak kurang pihak dan telah sempurna.

Menimbang, Bahwa dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Acara Perdata penentuan suatu Subyek Hukum Gugatan didasarkan pada hubungan atau keterikatan antara orang atau badan hukum sebagai Subyek Hukum dengan peristiwa Hukum yang menjadi latar-belakang timbulnya Gugatan, dan pada dasarnya pihak Penggugat memiliki hak terlebih dahulu untuk menentukan pihak-pihak yang akan dilibatkannya dalam suatu gugatan baik dalam

*Halaman 67 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*

#### 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)





kapasitas sebagai pihak Tergugat maupun sebagai pihak Turut Tergugat (vide Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971) ;

Bahwa mengenai penentuan pihak dalam suatu gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam suatu gugatan Penggugatlah yang berhak menentukan siapa yang dianggapnya tepat untuk digugat atau Penggugatlah yang menentukan siapa subjek hukum yang menurutnya telah melanggar haknya, oleh karena itu dalil Para Tergugat ini pun haruslah dikesampingkan dan ditolak;

**Ad. 2 Para Penggugat tidak memiliki kapasitas mengajukan gugatan;**

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa dengan pokok alasan tersebut pada eksepsi hurup (a) diatas, dimasukkan menjadi alasan pada eksepsi ini, kiranya cukup menjadikan bahwa para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan/atau legal standing mengajukan gugatan dalam perkara ini, dengan pengakuan selaku ahli waris Edy Putra (alm) yang meninggalkan objek waris 'tanah objek sengketa', karena telah diakuinya 'tanah objek sengketa' adalah objek waris yang ditinggalkan oleh almarhum H. Salamuddin dan almarhumah. Hj Ramlah orangtua kandung dari Edy Putra (alm);

Menimbang, bahwa dalam Replikya, Penggugat Kembali mendalilkan bahwa berdasarkan penjelasan diatas jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 131 atas nama Edy Putra (Alm H. Edy Putra) dan Para Penggugat adalah ahli waris atas nama Edy Putra (Alm. H. Edy Putra) dan objek perkara adalah mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 131 atas nama Edy Putra (Alm. H. Edy Putra) sehingga Para Penggugat memiliki kapasitas mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab dan fakta hukum yang terungkap di persidangan, maka telah adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Objek Perkara baik secara langsung maupun tidak langsung, secara keseluruhan maupun Sebagian atas tanah objek sengketa seperti yang tertuang dalam jawaban dari Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa Tindakan Penggugat yang mengajukan gugatan sebagai



upaya mempertahankan hak dalam perkara aquo telah tepat dan benar, oleh karenanya eksepsi Tergugat/ yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung *diskualifikasi in persona* adalah keliru, maka oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan;

**Ad. 3 Tentang Ukuran dan Batas Batas Tanah Objek Sengketa Obscuur Libel**

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa dalam surat gugatan, Penggugat mendalilkan yang disebut **tanah objek sengketa** dalam perkara ini adalah objek tanah ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Tangkahan Durian a/n Edy Putra dengan ukuran dan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan Medan- Banda Aceh .....145 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Negara ..... 170 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Negara .....680 M;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin..... 497 M;

Bahwa akan tetapi senyatanya 'tanah objek sengketa/ yang berada dalam penguasaan Tergugat termaktup dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Tangkahan Durian adalah dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : 145 M berbatas dengan jalan Medan - Banda Aceh dan 21,5 M
- berbatas dengan tanah Tergugat ;
- Sebelah Selatan : 170 M berbatas dengan tanah Negara;
- Sebelah Timur : 20,7 M + 44,1 M + 87,1 M + 100 M + 50 M + 50 M + 37, 4 M +
- 50 M + 38 M + 205 M berbatas dengan tanah Negara;
- Sebelah Barat : 497 M + 78 M berbatas dengan tanah H. Salamuddin
- selanjutnya disebut **tanah sengketa**;



Menimbang, bahwa dalam Replikya, Penggugat kemudian mendalilkan bahwa inti dari eksepsi ini menyatakan Tergugat memyatakan objek sengketa yang digugat Para Penggugat berbeda dengan ukuran tanah objek sengketa yang berada dalam penguasaan Tergugat; Bahwa atas eksepsi yang diajukan Tergugat telah masuk pada pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, dan oleh karena eksepsi ini telah masuk dalam pokok perkara, maka untuk itu Para Penggugat mohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak eksepsi Tergugat mengenai eksepsi tentang ukuran dan batas tanah objek sengketa Obscur Libel.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dalam poin ini majelis berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut masalah pembuktian dalam pokok perkara, yang nantinya akan dipertimbangkan bersama – sama dengan Pokok Perkara, sehingga harus dikesampingkan dan tepat untuk dinyatakan ditolak;

**Ad. 4 Tentang Gugatan Diajukan Oleh Kuasa Hukum Dengan Melanggar Kode Etik Advokat Indonesia**

Menimbang, bahwa dalam Eksepsi Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Bahwa dalam perkara terdahulu yaitu perkara Reg No. 26/Pdt,G/2021/PN. Stb Sdr. Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM merupakan kuasa hukum mewakili Hj. Rasuna Mahya Salamuddin Dkk berkedudukan selaku Penggugat mengajukan gugatan terhadap Bakti Perangin-Angin selaku Tergugat I dan **Hj. Muharlina dkk** selaku Tergugat II s/d VI serta **Simon Petrus Ginting** selaku Turut Tergugat berkenaan dengan “tanah objek sengketa”; Bahwa akan tetapi kini berkenaan dengan “tanah objek sengketa” dalam perkara ini Sdr. Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM mewakili **ic. Hj. Muharlina dkk** yang dahulu pernah digugatnya pada perkara Reg No. 26/Pdt,G/2021/PN. Stb (vide/lihat point 9 hal. 31 Putusan Reg No. 26/Pdt,G/2021/PN. Stb); Bahwa berkenaan terhadap “tanah objek sengketa” yang sama, tampilnya Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM selaku kuasa/advokat dahulu (perkara Reg. No. 26/Pdt.G/2021/PN-Stb) sebagai Penggugat yang menggugat Hj. Muharlina dkk dan kini mewakili Hj. Muharlina dkk yang pernah digugatnya untuk mengajukan gugatan dalam

*Halaman 70 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini nyata telah melanggar Kode Etik Advokat dimana dalam pasal 19 ayat 1 UU No. 18 Tahun 2003 menyebutkan *"Advokat wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahui atau diperoleh dari kliennya karena hubungan profesinya"*, serta dikarenakan tidak menjaga kerahasiaan segala sesuatu yang diketahui atau diperoleh dari kliennya serta telah bertindak mewakili serta mengurus kepentingan bersama dari dua pihak dan sebagai mana dimaksud dalam ketentuan Pasal 4 huruf H dan J tentang Kode Etik Advokat Indonesia mewajibkan kepada Drs. Diam Tarigan, SH, MH. CPM dengan kewajiban :

- Dalam pasal 4 huruf H *"Advokat wajib memegang rahasia jabatan tentang hal-hal yang diberitahukan oleh klien secara kepercayaan dan wajib tetap menjaga rahasia itu setelah berakhirnya hubungan antara Advokat dan klien itu"*;
- Dalam pasal 4 huruf J *"Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan-kepentingan tersebut, apabila dikemudian hari timbul pertentangan kepentingan antara pihak-pihak yang bersangkutan"*;

Menimbang, bahwa dalam Repliknya, Penggugat kemudian mendalilkan bahwa Drs. Diam Tarigan, SH, MH, CPM mewakili Hj. Rasuna Mahya dulunya dengan perkara Nomor 26/Pdt.G/2021/PN.Stb tapi sekarang perkara No. 07/Pdt.G/2024/PN.Stb walaupun dengan objek yang sama tetapi petitum yang berbeda, sehingga Drs. Diam Tarigan, SH, MH, CPM tidak melanggar Kode Etik Advokat Indonesia, dan eksepsi yang diajukan Tergugat juga bukan merupakan dasar-dasar eksepsi, maka untuk itu Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak eksepsi Tergugat mengenai Tentang Gugatan Diajukan Oleh Kuasa Hukum Dengan Melanggar Kode Etik Advokat Indonesia.

Menimbang, bahwa setelah majelis mempelajari eksepsi Tergugat, maka Eksepsi pada poin ini adalah bukan merupakan materi dari Eksepsi, maka terhadap eksepsi Tergugat dalam poin ini haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 71 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

#### 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 berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sudah patut dan selayaknya eksepsi Tergugat tersebut harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pertimbangan pokok perkara ini;

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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa materi pokok gugatan Penggugat adalah :

- Bahwa semasa hidup Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) ada memiliki sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jln Lintas Aceh Medan.....145 M<sup>2</sup>
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara.....170 M<sup>2</sup>
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara.....680 M<sup>2</sup>
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah H. Salamuddin Medan..497 M<sup>2</sup>

- Bahwa pada tanggal 16 April 2007, Bakti Perangin-Angin SH dengan Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) ada membuat suatu Akte Pengikat Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 di kantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Simon Petrus Ginting, SH (Turut Tergugat) beralamat kantor Jl. KHZ. Arifin No. 46 Stabat dengan selanjutnya akan

*Halaman 72 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





meningkatkan Akte Jual Beli sekaligus Balik nama ke BPN atas nama Tergugat ;

- Bahwa adapun isi dari Akte Pengikat Jual Beli dengan Nomor Akte : 31 tersebut, adalah Alm. Edy Putra (Alm. H. Eddy Putra) menjual sebidang tanah beserta tanaman buah sawit diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kabupaten Langkat Kecamatan Brandan Barat Desa Tangkahan Durian Dusun Karya dengan luas 82.860 M2 (delapan puluh dua ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan Buku Tanah/ Sertifikat Hak Milik dengan Nomor 131 dan Surat Ukur Nomor 2022/1996 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat atas nama Edy Putra kepada Tergugat dengan harga seluruh tanah sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian harga tanah per Hektar seharga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 8 Hektar = total keseluruhan harga tanah Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ;

- Bahwa setelah Akte Pengikat Jual Beli tersebut ditandatangani pada tanggal 16 April 2007, Tergugat hanya membayar tanah tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dibayar Tergugat setelah surat tanah di BPN selesai sebagaimana bunyi Surat Pengakuan Hutang yang dinyatakan Tergugat pada tanggal 17 April 2007, tapi saat surat-surat mau di urus di BPN atau naik status jadi Akta Jual Beli, Tergugat tidak ada niat untuk membayar sisa pembayaran atas tanah tersebut, sehingga sampai saat ini Tergugat belum juga membayar lunas tanah tersebut dan Tergugat masih berhutang atas pembayaran tanah tersebut sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa sebaliknya, Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan bahwa semasa suami Penggugat I atau ayah dari Penggugat II sd. V masih hidup yaitu Sdr, Edy Putra (meninggal dunia Juli 2011) ada melakukan perbuatan pemindahan hak kepemilikan atas bidang tanah ber-Sertifikat Hak Milik No.131 Desa Tangkahan Durian tanggal 19-9 1996 Surat Ukur No. 202/1994 terdaftar atas nama Edy Putra perbuatan mana diperbuat

*Halaman 73 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT di Stabat dengannya terbit Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007 antara Sdr. Edy Putra dengan Tergugat terbitnya produk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 31 tanggal 16 April 2007 diatas adalah dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Penggugat I (**Hj. Muharlina**) berdasarkan Akta Persetujuan Nomor 7 tanggal 9 April 2007 yang diperbuat dihadapan Lilis Alwiyah, SH Notaris di Tangerang;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan Turut Tergugat mendalilkan dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa tertera harga jual beli tanah tersebut pihak pertama telah disepakati harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dibayar lunas oleh pihak kedua pada pihak pertama, harga tanah tersebut ini, hanya diatas kertas bukan ada diperlihatkan uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) transaksi uang dihadapan Turut Tergugat.

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

- Bahwa antara Tergugat dengan Edy Putra telah membuat dan menandatangani Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 dihadapan Turut Tergugat Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT);
- Bahwa tanah yang selanjutnya disebut sebagai objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dari apa yang terurai diatas maka yang menjadi pokok sengketa/persoalan yang harus dibuktikan adalah: Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Para Penggugat?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

*Halaman 74 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*

#### 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)



Menimbang, bahwa namun oleh karena didalam dalil sangkalannya Tergugat sekaligus meneguhkan suatu hak yang ada padanya, maka dalam perkara ini Majelis Hakim akan memberikan beban pembuktian secara seimbang, dimana Para Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, Majelis Hakim berpendapat agar dikemudian hari tidak terjadi kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi, apabila kelak perkaranya telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 Jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh dari obyek yang disengketakan, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) terhadap objek sengketa yang pada pokoknya antara Para Penggugat dengan Tergugat menunjuk objek sengketa yang sama, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam gambar situasi hasil Pemeriksaan Setempat yang tercatat dalam dalam Berita Acara Sidang yang dianggap termuat pula dalam pertimbangan putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan perkara kedua belah pihak tersebut, Majelis Hakim akan memberikan penilaian yuridis terhadap alat-alat bukti (*middel bewijs*) yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan menurut hukum apakah dalil-dalil Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan ataukah sebaliknya dalil-dalil sangkalan Tergugat I dan Tergugat II yang lebih beralasan menurut hukum sehingga gugatan Penggugat ditolak karenanya;

**Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perselisihan dalam perkara *a quo* yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Para Penggugat?**

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara formal

*Halaman 75 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan baru kemudian berupaya mencari kebenaran materiil yaitu dari keterangan-keterangan saksi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perselisihan dalam perkara *a quo* yakni mengenai keberadaan bukti surat yang telah diakui oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat berupa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) (*Vide bukti P-4 yang similar dengan bukti T.2 dan bukti T.T-4*) yang menurut Penggugat Akte Pengikat Jual Beli tersebut, Tergugat hanya membayar tanah tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dibayar Tergugat setelah surat tanah di BPN selesai sebagaimana bunyi Surat Pengakuan Hutang yang dinyatakan Tergugat pada tanggal 17 April 2007, tapi saat surat-surat mau di urus di BPN atau naik status jadi Akta Jual Beli, Tergugat tidak ada niat untuk membayar sisa pembayaran atas tanah tersebut, sehingga sampai saat ini Tergugat belum juga membayar lunas tanah tersebut dan Tergugat masih terhutang atas pembayaran tanah tersebut sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa guna menyokong dalil pokok gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa Surat Pengakuan Hutang bertanggal 17 April 2007 (*Vide bukti P-1*), Kuitansi bertanggal 16 April 2007 (*Vide bukti P-2*) dan Surat Perjanjian antara Bakti Perangin-angin dan Edy Putra bertanggal 28 Maret 2007 (*Vide bukti P-5*);

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa: Akta Persetujuan Nomor 07 bertanggal 9 April 2007 yang dibuat oleh Lilis Alwiah, SH Notaris (*Vide bukti T-1*), Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) (*Vide bukti P-4 yang similar dengan bukti T.2 dan bukti T.T-4*) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 / Tangkahan Durian atas nama EDY PUTRA yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat pada tanggal 19 September 1996 (*Vide bukti T-3*);

Halaman 76 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Tergugat mampu membuktikan dalil sangkalannya dan setelah Majelis Hakim mencermati dan memperhatikan secara seksama mengenai bukti surat terkait dengan dalil sangkalan Tergugat, yaitu: Akta Persetujuan Nomor 07 bertanggal 9 April 2007 yang dibuat oleh Lilis Alwiah, SH Notaris (*Vide bukti T-1*), Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) (*Vide bukti P-4 yang similar dengan bukti T.2 dan bukti T.T-4*) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 / Tangkahan Durian atas nama EDY PUTRA yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat pada tanggal 19 September 1996 (*Vide bukti T-3*) yang menurut Majelis Hakim termasuk dalam golongan bukti surat berbentuk akta autentik yang ditempatkan sebagai alat bukti yang tertinggi dan paling sempurna kedudukannya dari alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan sifat dari kekuatan pembuktiannya tersebut, Pasal 1870 KUHPdata juncto Pasal 314 Rbg menegaskan bahwa : *"Akta autentik adalah suatu bukti yang sempurna."* Menurut M Yahya Harahap, suatu akta autentik memiliki beberapa fungsi yaitu berfungsi sebagai formalitas kausa yaitu sebagai syarat atas keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan. Akte autentik juga berfungsi sebagai alat bukti yaitu bertujuan untuk membuktikan hal-hal yang disebut didalamnya dan fungsi probationis causa yaitu merupakan satu-satunya alat bukti yang dapat dan sah membuktikan suatu hal atau peristiwa. ( *M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal.563-565*). Dengan demikian, suatu akte autentik memiliki kekuatan hukum formil, materil dan bersifat mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, nilai dari pembuktian suatu akte autentik menurut Pasal 1871 KUHPdata dapat ditarik kesimpulan bahwa apa yang termuat dalam bukti-bukti dimaksud dan segala keterangan yang ada didalamnya adalah benar;

Menimbang, bahwa namun demikian sifat kemutlakan akte autentik tersebut dalam perkara ini tidak sepenuhnya bersifat absolut. Hal ini



dikarenakan dari jawab-jawab dan saling membantah dengan bukti kepemilikan masing-masing;

Menimbang, bahwa terhadap keadaan dimaksud Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat Konvensi dalam hal ini mampu membuktikan dalil gugatannya dan dapat melumpuhkan bukti-bukti Penggugat tersebut dengan berpedoman pada *Putusan Mahkamah Agung RI Nomor.3360 K/Pdt/1983 jo No.630 K/Pdt/1984 tertanggal 24 Oktober 1985 yang intinya menyatakan: "Memang benar berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara atau Pasal 314 Rbg, nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna. Akan tetapi hal itu sepanjang tidak ada bukti lawan. Oleh karena itu, kesempurnaannya tidak menentukan (dwingen) sehingga kekuatan pembuktian materilnya dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan."*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo yang menyangkal mengenai keberadaan bukti Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) (*Vide bukti P-4 yang similar dengan bukti T.2 dan bukti T.T-4*) yang menurut Penggugat Akte Pengikat Jual Beli tersebut hanya dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dibayar Tergugat setelah surat tanah di BPN selesai sebagaimana bunyi Surat Pengakuan Hutang yang dinyatakan Tergugat pada tanggal 17 April 2007, tapi saat surat-surat mau di urus di BPN atau naik status jadi Akta Jual Beli, Tergugat tidak ada niat untuk membayar sisa pembayaran atas tanah tersebut, sehingga sampai saat ini Tergugat belum juga membayar lunas tanah tersebut dan Tergugat masih terhutang atas pembayaran tanah tersebut sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa jika dicermati bukti surat Penggugat berupa: Surat Pengakuan Hutang bertanggal 17 April 2007 (*Vide bukti P-1*), Kuitansi bertanggal 16 April 2007 (*Vide bukti P-2*) dan Surat Perjanjian antara Bakti Perangin-angin dan Edy Putra bertanggal 28 Maret 2007 (*Vide bukti P-5*)





menurut Majelis Hakim bukti-bukti surat dimaksud tergolong kedalam akta dibawah tangan yang berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata *juncto* Pasal 288 RBg dijelaskan bahwa alat bukti akta di bawah tangan mempunyai nilai kekuatan pembuktian harus memenuhi syarat formil dan materil yaitu: dibuat secara sepihak atau berbentuk partai tanpa adanya campur tangan pejabat yang berwenang, ditanda tangani pembuat atau para pihak yang membuatnya, dan isi dan tanda tangan diakui, sehingga apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi maka alat bukti akta di bawah tangan tersebut mempunyai nilai pembuktian yang sama dengan akta autentik dan nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya sempurna dan mengikat, mempunyai sifat yang berdiri sendiri tanpa bantuan alat bukti yang lain sehingga telah memenuhi batas minimal pembuktian, akan tetapi apabila sebaliknya salah satu syarat di atas tidak terpenuhi maka alat bukti tersebut menjadi bukti permulaan tulisan saja yang tidak bisa berdiri sendiri harus ditambah dengan alat bukti yang lainnya dengan catatan bahwa alat bukti yang lain tersebut haruslah pula mempunyai korelasi hukum yang jelas dan terang dengan alat bukti yang berbentuk alat bukti akta/surat sehingga dapat menggambarkan suatu peristiwa hukum tentang sesuatu hal secara utuh dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dengan seksama isi dari Surat Pengakuan Hutang bertanggal 17 April 2007 (*Vide bukti P-1*), Kuitansi bertanggal 16 April 2007 (*Vide bukti P-2*) dan Surat Perjanjian antara Bakti Perangin-angin dan Edy Putra bertanggal 28 Maret 2007 (*Vide bukti P-5*), dimana masing-masing bukti dimaksud yang menjadi dalil pokok Para Penggugat menyatakan adanya wanprestasi karena masih ada harga yang seharusnya dibayar untuk pelunasan oleh tergugat sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat, yang menurut Majelis Hakim keberadaan bukti surat tersebut telah dibantah oleh Tergugat, sehingga Penggugatlah yang harus membuktikan dalilnya terkait dengan keberadaan bukti surat dimaksud;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dimaksud pula tidak pernah dapat dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat dipersidangan, dimana Edy Putra telah meninggal dunia dan didalam bukti P.5 pun yang bertindak sebagai saksi yang bertandatangan





dalam Surat Perjanjian dimaksud pula tidak memberikan keterangan sebagai saksi untuk menguatkan mengenai keberadaan bukti surat dimaksud dan untuk menerangkan surat perjanjian yang telah ditandatanganinya sebagai saksi sehingga tidak dapat diketahui alasan dari pengetahuannya sebagaimana dalam surat perjanjian dimaksud;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dimana saksi Suhaimi Akbar, saksi Aguswono, saksi Syabrama Bugis dan saksi Budianto tidak dapat menjelaskan ataupun menguatkan mengenai Surat Pengakuan Hutang bertanggal 17 April 2007 (*Vide bukti P-1*), Kuitansi bertanggal 16 April 2007 (*Vide bukti P-2*) dan Surat Perjanjian antara Bakti Perangin-angin dan Edy Putra bertanggal 28 Maret 2007 (*Vide bukti P-5*), karena saksi-saksi dimaksud bukanlah orang-rang yang bertindak sebagai saksi dalam surat-surat dimaksud, sehingga tidak dapat menguatkan keberadaan bukti surat dibawah tangan dimaksud;

Menimbang bahwa bahwa lagipula bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat dimaksud tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan dan merupakan fotocopy dari fotocopy yang hal mana menurut Majelis Hakim terkait dengan bukti surat berupa fotocopy berdasarkan yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 dalam kaidah hukumnya menyebutkan :*"Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)";*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai sangkalan dari Tergugat yang dari bukti surat Akta Persetujuan Nomor 07 bertanggal 9 April 2007 yang dibuat oleh Lilis Alwiah, SH Notaris (*Vide bukti T-1*), Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 31 bertanggal 16 April 2007 yang dibuat oleh Simon Petrus Ginting Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) (*Vide bukti P-4 yang similar dengan bukti T.2 dan bukti T.T-4*) yang dari bukti surat dimaksud telah diperoleh fakta bahwasanya memang benar telah terjadi peralihan hak antara Edy Putra selaku penjual dengan dengan Tergugat selaku pembeli dan terhadap objek jual beli berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 131 / Tangkahan Durian atas nama EDY PUTRA yang

*Halaman 80 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat pada tanggal 19 September 1996 (*Vide bukti T-3*) telah pula diberi dan berada ditangan Tergugat demikian pula halnya dengan tanah yang menjadi objek perikatan telah dikuasai oleh Tergugat dari 2007 sampai dengan saat ini sebagaimana keterangan Saksi Sri Kustiah dan Saksi Bobby Firman L Tobing, yang dari hal mana telah membuktikan adanya penyerahan ataupun *levering* dari Edy Putra kepada Tergugat dan telah pula membuktikan adanya itikad baik dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dimaksud menurut Majelis Hakim oleh karena Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalilnya mengenai ketidakbenaran isi dari bukti P-4 yang similar dengan bukti T.2 dan bukti T.T-4 dimaksud dan tidak mampu pula membuktikan lebih jauh mengenai adanya wanprestasi dari Tergugat karena setelah Majelis mencermati isi dari bukti surat P-4/T-2/TT-4 dalam poin berdasarkan pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 16 April 2007 diperbuat dihadapan Turut Tergugat yaitu Simon Petrus Ginting, SH Notaris/PPAT di Kabupaten Langkat menegaskan bahwa:

- *"Harga jual tanah tersebut pihak pertama telah semufakat dilakukan dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), dibayar lunas oleh pihak kedua pada pihak pertama sebelum hari akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang tersebut pihak-pihak menyatakan akta ini berlaku pula sebagai **kwitansi** atau tanda penerimaan uang yang sah";*

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan Akta Pengikatan Jual Beli Jual Beli No. 31 tanggal 16 April 2007 yang tidak pernah mampu dibantah dan dibuktikan sebaliknya oleh Para Penggugat melalui pembuktian yang diajukannya sebagaimana pertimbangan diatas, maka sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdato") berbunyi: *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";*



Menimbang, bahwa pendapat Majelis dimaksud sejalan pula dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan didalam Rumusan Kamar Perdata pada poin 7 (tujuh) nya disebutkan bahwa *"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah **membayar lunas** harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik"*;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut penilaian Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan diatas Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, maka gugatan Penggugat tersebut dinyatakan ditolak, sehingga dengan demikian terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat yang lain dan selebihnya tidak pula perlu Majelis bahas dan pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan tidak berhasilnya Penggugat membuktikan dalil-dalil gugatannya seperti yang termaktub di dalam Posita gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat merupakan wanprestasi dengan demikian tidaklah beralasan hukum, oleh karenanya patutlah akan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah sehingga Penggugat di bebani pula membayar biaya perkara yang jumlahnya seperti tersebut pada amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

##### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

##### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 82 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.019.000,00 (dua juta sembilan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat, pada hari Senin, tanggal 8 Juli 2024 oleh kami, Dicki Irvandi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zainal Hasan, S.H., M.H., dan Hj. Zia Ul Jannah Idris, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb tanggal 25 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 9 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Donald Torris Siahaan, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zainal Hasan, S.H., M.H.

Dicki Irvandi, S.H., M.H.

Hj. Zia Ul Jannah Idris, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Donald Torris Siahaan, S.H., M.H.

Halaman 83 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb

### 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

Perincian biaya :

PNBP	: Rp	40.000
ATK	: Rp	75.000
Panggilan	: Rp	124.000
Pemeriksaan setempat	: Rp	1.760.000
Redaksi	: Rp	10.000
Materai	: Rp	10.000
Total	: Rp	2.019.000,00 (dua juta sembilan belas ribu rupiah);

Halaman 84 dari 84 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Stb