



**PUTUSAN**

**Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Po Beng Alias Beng-Beng Chandra, laki laki, tempat tanggal lahir / umur Tanjung Pura 31 Juli 1953 / 63 tahun, Kebangsaan Indonesia, Agama Budha, Wiraswasta, beralamat tempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 25, Kelurahan Pekan Tanjung Pura, Kecamatan Tanjung Pura, Kabupaten Langkat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Togar Lubis, S.H., M.H., dan Agus Setiawan, SH. Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Hukum Lubis Nasution & Rekan yang beralamat di Jln. Sudirman, Kelurahan Perdamaian, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dengan Nomor 326/SK/2020/PN Stb tanggal 11 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan

Mauliddin Alias Olit, Laki laki, umur 46 tahun, beragama Islam, pekerjaan wiraswasta, beralamat tempat tinggal di Dusun VIII, Desa Batu Lenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Mas'ud SH.,MH, Nano Eka Yuda SH, Dody Siagian SH, Dody Sanjaya SH, Muhammad Yan Rizal Adha SH pada Kantor Hukum Mas'ud SH.,MH & Rekan yang beralamat di Jalan KH Zainal Arifin Komplek Stabat City Blok B No 18 A, Kecamatan Stabat, Kabupaten Langkat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat dengan Nomor 325/SK/2020/PN Stb tanggal 10 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb*



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 27 Oktober 2020 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, seperti ternyata dari Sertifikat No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra ic. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, berbatas dan berukuran, sebagai berikut :  
Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara 81, 2 M  
Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 82, 6 M  
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 32 M  
- Sebelah Barat berbatas dengan Parit 35, 75 M
2. Bahwa Penggugat semula adalah Direktur PT. Langkat Jaya Abadi yang bergerak dalam usaha jual beli sepeda motor merek Suzuki, berkedudukan di Stabat, seperti ternyata dari Akte Pendirian No. 2, bertanggal 22 nopember 2005 ;
3. Bahwa pada sekitar tahun 2005, Penggugat telah memperkerjakan Tergugat sebagai Petugas Survey pada PT. Langkat Jaya Abadi yang bergerak dalam usaha jual beli sepeda motor merek Suzuki, berkedudukan di Stabat, seperti ternyata dari Akte Pendirian No. 2, bertanggal 22 nopember 2005 ;
4. Bahwa dikarenakan adanya hubungan pekerjaan antara Penggugat dan Tergugat serta mengingat Tergugat yang pada saat itu belum memiliki rumah tempat tinggal yang tetap, maka Penggugat dengan itikad baik memberikan izin kepada Tergugat untuk sementara waktu menempati objek sengketa untuk dijadikan tempat tinggal Tergugat bersama keluarganya ;
5. Bahwa dikarenakan bangunan rumah tempat tinggal yang berada di atas objek sengketa tidak memadai untuk tempat tinggal Tergugat bersama keluarganya, maka pada sekitar tahun 2013 Penggugat merenovasi bangunan rumah tempat tinggal tersebut dengan tujuan agar Tergugat

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb



- beserta keluarganya dapat tinggal lebih nyaman di tempat kediaman tersebut ;
6. Bahwa pada sekitar tahun 2015 tanpa alasan yang jelas Tergugat tidak lagi menjalankan pekerjaannya sebagai petugas Survey pada PT. Langkat Jaya Abadi dan untuk itu Penggugat menganggap bahwa Tergugat telah mengundurkan diri dari pekerjaannya, sehingga hubungan kerja antara Penggugat dan Tergugat telah putus dengan segala akibat hukumnya ;
  7. Bahwa dikarenakan hubungan kerja antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir, maka Penggugat dengan itikad baik secara lisan mengingatkan Tergugat agar dengan suka rela mengosongkan objek sengketa tanpa syarat dan alasan apapun juga, akan tetapi ternyata peringatan Penggugat tersebut tetap tidak diindahkan oleh Tergugat dan malah sebaliknya Tergugat tanpa dasar hukum dan alas hak yang sah tetap menguasai objek sengketa ;
  8. Bahwa sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan Yurisprudensi Pengadilan, Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas, yaitu : meliputi : (Prof. Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, hal. 117) :
    1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
    2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
    3. Bertentangan dengan kesusilaan;
    4. Bertentangan dengan kepatutan, ketertiban dan kehati-hatian;
  9. Bahwa dari kategori perbuatan melawan hukum di atas, jika seseorang melakukan salah satu atau kumulasi atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan sudah sangat jelas Perbuatan Tergugat telah memenuhi kumulasi unsur Perbuatan Melawan Hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan bertentangan dengan hak subjektif Penggugat;
  10. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati secara wajar obyek sengketa yang secara hukum adalah sah milik Penggugat, maka sudah sepantasnya jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian baik dibidang materil maupun immaterial dengan perincian sebagai berikut :
    - A. Kerugian materil :

Uang sewa atas objek sengketa yang diperhitungkan selama 5 tahun  
X Rp. 10.000.000,- = Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
    - B. Kerugian immateril :

Tercemarnya nama baik Penggugat selaku Direktur PT. Langkat Jaya Abadi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa untuk menghindari Tergugat berbuat ingkar jika nantinya Putusan Pengadilan mengabulkan Gugatan Penggugat, cukup beralasan bagi Penggugat meminta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat membayar Kerugian yang dialami Penggugat terhitung semenjak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan negara ;

11. Bahwa disebabkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka cukup beralasan untuk membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat ;

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Stabat agar berkenan memanggil kami para pihak yang berperkara, pada waktu yang akan ditentukan kemudian guna menghadiri persidangan dalam perkara a quo untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorraad) meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi, selanjutnya memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra ic. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat ;
4. Menyatakan demi hukum, bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, seperti ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra ic. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, berbatas dan berukuran, sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara 81, 2 M
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 82, 6 M
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 32 M

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

- Sebelah Barat berbatas dengan Parit 35, 75 M ;
- 5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menyerahkan sebidang tanah objek sengketa dan berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan baik menurut hukum ;
- 6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial yang diperhitungkan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- 7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) dengan seketika dan sekaligus sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai memenuhi keputusan dalam perkara ini ;
- 8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan mengadili ini berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadapi kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sapri Tarigan, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Stabat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## EKSEPSI

### Gugatan Penggugat error In Persona

Bahwa jika dicermati didalam dalil Gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2 menerangkan "Penggugat adalah Direktur PT langkat jaya abadi.....dst". Namun dalam Kuasanya Penggugat (pada halaman 1) yaitu PO Beng Alias Beng-beng Chandra bertindak secara sendiri BUKAN mengatas

*Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

namakan PT. Langkat Jaya Abadi. Sehingga Penggugat dalam Gugatannya yang telah bertindak sendiri bukan atas nama Perusahaan haruslah tidak dapat diterima. Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 171 K/Sip/1975 tanggal 19 April 1979 yang menyatakan sebagai berikut;

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap tergugat pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya dilakukan sebagai pejabat."

Putusan Mahkamah Agung No. 606 K/Pdt/1975 tanggal 20 April 1977 yang menjelaskan dengan terang

"Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik yayasan ; seharusnya Tergugat digugat sebagai pengurus yayasan".

Putusan yuresprodensi dengan No. 579 KISIP/1983 telah menerangkan sebagai berikut;

"Gugatan sekedar terhadap Tergugat i ditolak, karena dalam hal ini ia bertindak untuk dan atas nama PT. sehingga hanya PT. sajalah yang dapat dipertanggung jawabkan"

Bahwa oleh karena Penggugat dalam perkara A quo ini bertindak sebagai Direktur PT. Langkat Jaya Abadi sebagaimana dalam angka 2 halaman 2, telah membuktikan kapasitas Penggugat yang bertindak secara sendiri dan BUKAN MENGATAS NAMAKAN PERUSAHAAN, karena telah jelas didalam Pasal 102 ayat 4 Undang-undang Perseroan Terbatas telah memberikan suatu kepastian yaitu suatu perbuatan hukum yang dilakukan Direktur untuk dan atas nama perseroan (dengan etiket baik dan kehati-hatian serta tanpa benturan kepentingan). Maka sangatlah pantas dan layak dalil Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (Niet Onvakerlijkeverklaard).

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa jika dicermati dengan seksama, dalam dalil Posita Penggugat TIDAK MERINCIKAN SECARA TERANG objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat. Padahal Tergugat hanya menguasai 2450 M2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi), sehingga Tergugat tidak menguasai seluruh Objek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat yaitu 2763 M2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi). Maka telah terlihat jelas, bahwa Penggugat sama sekali tidak menjelaskan berapa luas dan batas-batas Objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat. Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1149 KISip/1979 tanggal 17 April 1979 yang menerangkan sebagai berikut;

*Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Sth*

#### 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

"bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima".

Dikuatkan dengan Putusan mahkamah Agung No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menerangkan sebagai berikut : "dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa oleh karena dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak menjelaskan batas-batas dan luasnya secara terperinci terhadap Objek tanah yang dikuasai oleh Tergugat. Maka sangatlah pantas dan layak dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk tidak dapat diterima (NietOnvakelijkeverklaard).

Bahwa oleh karena dalil-dalil Eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah terbukti. Maka sangatlah pantas dan layak dalil-dalil Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ini untuk dapat dikabulkan dan menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima Niet Onvakelijkeverklaard).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat pada angka 1 s/d angka 11 halaman 1 s/d halaman 4, disebabkan pada tahun 2003 Penggugat dengan secara lisan (ucapan) melakukan kesepakatan (Perjanjian) dengan menyerahkan atau memberikan tanah dan rumah tua tersebut kepada Tergugat dengan syarat dapat dimanfaatkan.
2. Bahwa dengan adanya Pemberian atas tempat tinggal yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat yang memiliki syarat yaitu harus memanfaatkan, menempati dan merawat rumah tersebut. maka disini telah timbul perjanjian secara lisan. Maka perikatan tersebut lahir karena adanya persetujuan sebagaimana diatur didalam Pasal 1233 KUHPerdara dan menurut Salim H.S (2003:9) menjelaskan Asas Kebebasan Berkontrak adalah suatu asas yang diberikan kebebasan kepada Para Pihak untuk melakukan segala perjanjian, yakni ada 4 (empat) sebagai berikut;
  - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
  - b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
  - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan.
  - d. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau LISAN(intelinsi)

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Sth

### 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

3. Bahwa dikarenakan Tergugat dan Penggugat telah melakukan perikatan dengan secara lisan, maka Penggugat dan Tergugat telah mengikat diri dalam suatu perjanjian tersebut dan Para Pihak telah memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah dijanjikan secara lisan yakni Penggugat telah memberikan hak atas rumah tersebut kepada Tergugat dan kewajiban dari Tergugat yakni mengelola, memanfaatkan tanah dan mendiami atau menempati rumah tua tersebut dengan demikian perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut dianggap sah dan berlaku sebagaimana akta sesuai dalam Pasal 1338 KUHPerdara.
4. Bahwa atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah menjelaskan dengan terang, kesepakatan Para Pihak yang dilakukan pada tahun 2003 telah sah menurut hukum dan telah sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni;
  - I. Para Pihak sepakat mengikat diri  
Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;
    - a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
    - b. BAHASA YANG SEMPURNA SECARA LISAN
    - c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
    - d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
    - e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.
  - II. Cakap untuk membuat suatu perikatan  
Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.
  - III. Suatu hal tertentu  
Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas;
    - Memberikan sesuatu.
    - Berbuat sesuatu
    - Tidak berbuat sesuatu.
  - IV. Suatu sebab yang halal  
Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan ketertiban Umum.
5. Bahwa dengan ini, Penggugat pada tahun 2003 dengan secara lisan (ucapan) melakukan kesepakatan (Perjanjian) dengan menyerahkan atau

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Sth

#### 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)





memberikan rumah tua tersebut kepada Tergugat dengan syarat dapat dimanfaatkan, ditempati dan dirawat oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat sesuai dengan Sertifikat No. 1 dan pemberian atas bangunan tersebut telah sah menurut hukum sebagaimana tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang telah disebutkan diatas.

6. Bahwa atas kesepakatan yang dibuat secara lisan tersebut, objek tanah dan bangunan milik Tergugat telah beralih kepada Penggugat dan Penggugat sekarang sebagai Pemilik yang sah atas bangunan diatas tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat No. 1. Dengan ukuran : 2450 M2 dan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Rahman luas 70 M
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Bentang luas + 30 M
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Elsam luas + 70 M
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Sumatera Utara Luas +35 M
7. Bahwa dikarenakan Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, dimana telah jelas dan terang. Tergugat menempati Objek sengketa berdasarkan pemberian dari Penggugat secara lisan sebagaimana yang telah diterangkan pada angka 1 s/d angka 4 diatas. Oleh karena itu, sangatlah pantas dan layak Gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat sebagai Tergugat Dalam Rekonsensi (Dr) dan bahwa segala dalil dalil yang telah Penggugat Dr/Tergugat Dk kemukakan di Konvensi diatas mohon secara mutatis – mutandis dianggap sebagai dalil dalil Rekonsensi dibawah ini sehingga tidak perlu diulangi lagi.
2. Bahwa Penggugat Dr/Tergugat Dk merupakan Mantan Manager di PT. Langkat Jaya Abadi dan sebagai pengawas pada usaha simpan pinjam yang bernama koperasi Usaha Rakyat (KUR) milik dari Tergugat Dr/Penggugat Dk. Dan Penggugat Dr/Tergugat Dk telah bekerja dengan Tergugat Dr/Penggugat Dk dari bulan April tahun 1999,
3. Bahwa Penggugat Dr/Tergugat Dk juga merupakan Manager di PT. Langkat Jaya Abadi yang bergerak dibidang jual beli serta merakit sepeda motor merkshamo milik Tergugat Dr/Penggugat Dk.
4. Selanjutnya, Penggugat Dr/Tergugat Dk diangkat menjadi Manajer di PT. Langkat Jaya Abadi dan Tergugat Dr/Penggugat Dk memberikan ijin untuk menempati sebuah rumah tua dan angker yang berada di Dusun VIII Desa Melenggang Kecamatan Henai Kabupaten Langkat pada tahun 2001. Namun Penggugat Dr/Tergugat Dk tidak bisa menempati rumah

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Sth



tersebut dikarenakan sudah tidak layak untuk dihuni dan tempatnya tidak baik atau tidak sehat untuk keluarga dikarenakan rumah tersebut sudah tua.

5. Bahwa pada tahun 2003 Tergugat Dr/Penggugat Dk dengan secara lisan (ucapan) melakukan kesepakatan (Perjanjian) dengan menyerahkan atau memberikan tanah dan rumah tua tersebut kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk dengan syarat dapat dimanfaatkan, ditempati dan dirawat oleh Penggugat Dr/Tergugat Dk diatas tanah milik TerguDr/Penggugat Dk sesuai dengan Sertifikat No. 1. Bahwa dengan adanya Pemberian atas tempat tinggal yang dilakukan oleh Tergugat Dr/Penggugat Dk kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk yang memiliki syarat yaitu harus memanfaatkan, menempati dan merawat rumah tersebut, maka disini telah timbul perjanjian secara lisan. Maka perikatan tersebut lahir karena adanya persetujuan sebagaimana diatur didalam Pasal 1233 KUHPerdara dan menurut Salim H.S (2003; 9) menjelaskan Asas Kebebasan Berkontrak adalah suatu asas yang diberikan kebebasan kepada Para Pihak untuk melakukan segala perjanjian, yakni ada 4 (empat) sebagai berikut;
  - a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
  - b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
  - c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan.
  - d. Menentukan bentuknya perjanjian yaktu tertulis atau LISAN
6. Bahwa dikarenakan Tergugat Dr/Penggugat Dk dan Penggugat Dr/Tergugat Dk telah melakukan perikatan dengan secara lisan, maka Penggugat Dr/Tergugat Dk dan Tergugat Dr/Penggugat Dk telah mengikat diri dalam suatu perjanjian tersebut dan Para Pihak telah memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah dijanjikan secara lisan yakni Tergugat Dr/Penggugat Dk telah memberikan hak atas rumah tersebut kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk dan kewajiban dari Penggugat Dr/Tergugat Dk yakni mengelola, memanfaatkan tanah dan mendiami atau menempati rumah tua tersebut, dengan demikian perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut dianggap sah dan berlaku sebagaimana akta sesuai dalam Pasal 1338 KUHPerdara.
7. Bahwa atas dasar kesepakatan antara Penggugat Dr/Tergugat Dk dan Tergugat Dr/Penggugat Dk tersebut telah menjelaskan dengan terang, kesepakatan Para Pihak yang dilakukan pada tahun 2003 telah sah menurut hukum dan telah sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni;
  - l. Para Pihak sepakat mengikat diri



Sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Ada 5 (Lima) cara terjadinya sepakat pernyataan kehendak, yaitu;

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. BAHASA YANG SEMPURNA SECARA LISAN
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- d. Bahasa Isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- e. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

II. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Cakap untuk membuat suatu perikatan adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

III. Suatu hal tertentu

Hal tertentu merupakan objek dari perjanjian. Objek perjanjian tersebut adalah suatu prestasi yang dihasilkan dari perjanjian, prestasi tersebut dapat terdiri atas ;

- Memberikan sesuatu.
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu.

IV. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal adalah suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.-

8. Bahwa dengan ini, Tergugat Dr/Penggugat Dk pada tahun 2003 dengan secara lisan (ucapan) melakukan kesepakatan (Perjanjian) dengan menyerahkan atau memberikan rumah tua tersebut kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk dengan syarat dapat dimanfaatkan, ditempati dan dirawat oleh Penggugat Dr/Tergugat Dk diatas tanah milik Tergugat Dr/Penggugat Dk sesuai dengan Sertifikat No. 1 dan pemberian atas bangunan tersebut telah sah menurut hukum sebagaimana tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang telah disebutkan diatas.

9. Bahwa atas kesepakatan yang dibuat secara lisan tersebut, objek tanah dan bangunan milik Tergugat Dr/Penggugat Dk telah beralih kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk dan Penggugat Dr/Tergugat Dk sekarang sebagai Pemilik yang sah atas bangunan diatas tanah milik Tergugat Dr/Penggugat Dk berdasarkan Sertifikat No. 1. Dengan ukuran 2450 M2 dan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Rahman luas + 70 M
- Sebelah Timur berbatasan dengan Bentang luas + 30 M
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Elsam luas 70 M
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lintas Sumatera Utara

Luas 35 M

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb



10. Bahwa setelah menerima hak atas bangunan tersebut, Penggugat Dr/Tergugat Dk juga telah membangun rumah disamping rumah tua tersebut tanpa menghilangkan rumah asli dengan biaya sendiri yang dikeluarkan oleh Penggugat Dr/Tergugat Dk, dimana pembiayaan dalam pembangunan dan renovasi rumah tersebut Penggugat Dr/Tergugat Dk telah menelan biaya sebesar Rp 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
11. Bahwa dikarenakan Tergugat Dr/Penggugat Dk menginginkan kembali Objek sengketa, maka sangatlah pantas dan layak Tergugat Dr/Penggugat Dk untuk mengganti kerugian terhadap Penggugat Dr/Tergugat Dk, disebabkan Penggugat Dr/Tergugat Dk telah merenovasi bangunan yang seluruh total dikeluarkan oleh Penggugat Dr/Tergugat Dk adalah sebesar Rp 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
12. Bahwa Penggugat Dr/Tergugat Dk menempati objek tanah dan bangunan rumah tersebut berdasarkan kesepakatan (Perjanjian) dengan menyerahkan atau memberikan rumah tua tersebut kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk dengan syarat dapat dimanfaatkan, ditempati dan dirawat oleh Penggugat Dr/Tergugat Dk diatas tanah milik Tergugat Dr/Penggugat Dk sesuai dengan Sertifikat No. 1 pada tahun 2003 secara lisan (ucapan). Namun pada tanggal 27 September 2019, Tergugat Dr/Penggugat Dk menyurati Penggugat Dr/Tergugat Dk untuk dapat mengosongkan rumah yang telah diberikan oleh Tergugat Dr/Penggugat Dk.
13. Bahwa dengan adanya surat tanggal 27 September 2019 tentang pengosongan rumah yang telah diberikan oleh Tergugat Dr/Penggugat Dk kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk. Membuat Tergugat Dr/Penggugat Dk telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat Dr/Tergugat Dk yang telah disepakati antara pihak secara lisan, dimana Tergugat Dr/Penggugat Dk telah menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk pada tahun 2003. Atas perbuatan dari Tergugat Dr/Penggugat Dk tersebut, telah nyata Tergugat Dr/Penggugat Dk secara sah menurut hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Dr/Tergugat Dk. Sebagaimana juga telah diputus perbuatan wanprestasi dalam perjanjian (perikatan) secara lisan pada perkara 44/Pdt. G/2015/PN-Yyk, dimana Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengambil Pasal 1234 KUHPdata yang menyebutkan "tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Pihak yang tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan perikatan yang telah disepakati dalam suatu perjanjian dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi

14. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat Dr/Penggugat Dk yang telah melakukan perbuatan wanprestasi, Penggugat Dr/Tergugat Dk mengalami kerugian yang nyata dalam hal memperbaiki dan membangun rumah tersebut dengan menelan biaya sebesar = Rp 350.000.000,00.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk itu sangatlah pantas dan layak menghukum Tergugat Dr/Penggugat Dk untuk menyerahkan atau mengembalikan uang milik Penggugat Dr/Tergugat Dk yang telah membangun rumah tersebut sebesar Rp. 350.000.000.00.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

15. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat Dr/Penggugat Dk merupakan perbuatan wanprestasi sehingga mengakibatkan kerugian kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk baik secara materil maupun secara immaterial sebagaimana dirincikan sebagai berikut;

- Secara materil, sebesar Rp. 300.000.000,00.-
- Secara immaterial, sebesar Rp 200.000.000,00.-

16. Bahwa agar Tergugat Dr/Penggugat Dk patuh dalam melaksanakan hukuman pokok, maka sangatlah wajar jika Tergugat Dr/Penggugat Dk dijatuhkan hukuman tambahan berupa membayar dwangsom sebesar Rp.2.000.000,00.- (dua juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Dr/Tergugat Dk sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap setiap kali Tergugat Dr/Penggugat Dk lalai dalam menjalankan putusan ini.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan replik tertanggal 6 Januari 2021, kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengajukan duplik tertanggal 20 Januari 2021 dan untuk selanjutnya pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi masing-masing mengajukan kesimpulan tertanggal 24 Maret 2021;

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 KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, sebelum memeriksa dalil pokok gugatan ini, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi, maka Majelis

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

Hakim terlebih dahulu akan memeriksa dan meneliti eksepsi tersebut patut dikabulkan atau tidak;

## 1. Gugatan Penggugat error In persona

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada angka 2 halaman 2 menerangkan "Penggugat adalah Direktur PT langkat jaya abadi.....dst", namun dalam Kuasanya Penggugat (pada halaman 1) yaitu PO Beng Alias Beng-beng Chandra bertindak secara sendiri bukan mengatas namakan PT. Langkat JayaAbadi sehingga Penggugat dalam gugatannya yang telah bertindak sendiri bukan atas nama Perusahaan haruslah tidak dapat diterima, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 171 K/Sip/1975 tanggal 19 April 1979 yang menyatakan sebagai berikut; "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap tergugat pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya dilakukan sebagai pejabat." Oleh karena Penggugat dalam perkara aquo ini bertindak sebagai Direktur PT. Langkat Jaya Abadi sebagaimana dalam angka 2 halaman 2, telah membuktikan kapasitas Penggugat yang bertindak secara sendiri dan bukan mengatasnamakan perusahaan, karena telah jelas didalam Pasal 102 ayat 4 Undang-undang Perseroan Terbatas telah memberikan suatu kepastian yaitu suatu perbuatan hukum yang dilakukan Direktor untuk dan atas nama perseroan (dengan etiket baik dan kehati-hatian serta tanpa benturan kepentingan) maka sangatlah pantas dan layak dalil Gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (NietOnvakelijkeverklaard).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menanggapi dalam repliknya bahwa tidak ada kepentingan hukum terkait persoalan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pengurus Yayasan maupun Direktur dalam perkara aquo. Selain itu, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan sebagai seseorang yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhak mengajukan gugatan, dengan demikian eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan error in persona harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi aquo, dengan memperhatikan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dimana Penggugat mengajukan gugatannya atas nama *in person* yakni Po Beng alias Beng-Beng Chandra, maka hal ini terkait dengan legal standing Penggugat sebagai subjek hukum perseorangan bukan sebagai pejabat dari Badan Hukum. Dalam buku *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* menjelaskan Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Sth

### 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)



“dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Dengan demikian selama Penggugat merasa haknya dilanggar maka Penggugat berhak mengajukan gugatan dan mengenai legal standing atau kapasitas hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam mengajukan gugatan aquo baik sebagai perseorangan maupun pejabat dari Badan Hukum sudah masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara, bukan masuk materi eksepsi, dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Menimbang, dalam eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan dalil posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak merincikan objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi padahal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya menguasai 2450 M2 (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi), sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menguasai seluruh objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu 2763 M2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi). Oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menjelaskan batas-batas dan luasnya secara terperinci terhadap objek tanah yang dikuasai oleh Tergugat maka sangat pantas dan layak dalil gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi dalam repliknya bahwa objek sengketa dalam gugatan telah jelas dan nyata bahkan pernah diajukan di Pengadilan Negeri Stabat dengan Nomor Register 41/Pdt.G/2019/PN Stb, dengan demikian eksepsi ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dimana menurut hemat Majelis Hakim, objek sengketa yang dikemukakan Penggugat sebagai miliknya telah memuat luas, batas-batas, alamat lokasi objek sengketa secara lengkap dan terhadap perkara aquo juga telah dilakukan pemeriksaan setempat dimana objek sengketa yang dimaksud dalam gugatan diakui keberadaannya baik oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Namun dalam hal ini mengenai berapa luas yang diklaim Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada dalam penguasaannya merupakan materi pokok perkara yang masuk dalam ranah pembuktian dan bukan masuk materi eksepsi, dengan demikian eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai objek sengketa berupa tanah beserta bangunan rumah yang diakui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah miliknya;

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

1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat;
2. Bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan bangunan rumah yang sampai dengan saat ini dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki hubungan kerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2005 namun hubungan kerja berakhir sejak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meninggalkan pekerjaannya tahun 2015;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan tanah atas obyek sengketa, sehingga berdasarkan hal tersebut yang menjadi pokok permasalahan perkara ini adalah:

1. Apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, seperti ternyata dari Sertifikat No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra ic. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, berbatas dan berukuran, sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara 81,2 M;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 82,6 M;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 32 M;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Parit 35, 75 M ?
2. Apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan menguasai obyek sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, fotocopynya diserahkan kepada Majelis Hakim yakni berupa :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya itu, Penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-5 yakni:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 1 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat tanggal 29 Maret 1990, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Penetapan Nomor 03/Eks.2001/PN Stb tanggal 21 Mei 2003, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy surat undangan tanggal 22 Juli 2019, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy surat rapat koordinasi pengosongan rumah dan sebidang tanah di Kecamatan Hinai tanggal 26 Oktober 2019 diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy surat bon faktur tanggal 27 Februari 2010, diberi tanda bukti P-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diserahkan kepada Majelis Hakim di Persidangan dan telah diberi materai dan dinazagel serta dicocokkan dengan aslinya dimana bukti P-1 sampai dengan P-5 seluruhnya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 4 (orang) Saksi, masing-masing memberi keterangan dibawah sumpah yakni bernama Drs. Pimanta Ginting, Ismail, Yahman alias Pungut dan H. Sakhya Rokan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda T-1 sampai dengan T-5 yakni:

1. Fotocopy surat turunan putusan perkara Nomor 269/Pdt/2020/PN Mdn tanggal 7 September 2020, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotocopy Surat Akta Notaris yang diterbitkan Yushawati, SH Nomor 71 tanggal 20 April 2010, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotocopy Surat Izin Tempat Usaha Nomor 511.1-2268/SITU/KPT/2010 tanggal 7 Juni 2010, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotocopy Surat Perjanjian pengosongan rumah tanggal 30 Desember 2018 diberi tanda bukti T-4;
5. Fotocopy surat permohonan pengosongan rumah tanggal 17 Juli 2019, diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diserahkan kepada Majelis Hakim di Persidangan dan telah diberi materai dan dinazagel serta dicocokkan dengan aslinya dimana T-1, T-4 dan T-5 telah sesuai dengan aslinya, sedangkan T-2 dan T-3 berupa fotocopy dari fotocopy;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa Tergugat juga telah mengajukan 2 (orang) Saksi, masing-masing memberi keterangan dibawah sumpah yakni bernama Ersan dan M. Indah Saputra;

Menimbang, bahwa setelah menerima permohonan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, 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 RBG, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (plaatsopneming) terhadap obyek sengketa pada Hari Jumat tanggal 12 Maret 2021 dan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- ☐ Bahwa atas pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, objek sengketa merupakan sebidang tanah dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada diatasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat;

- ☐ Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan batas-batas tanah berdasarkan Sertifikat No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 yaitu:

Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara 81,2 M;

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 82,6 M;

Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 32 M;

Sebelah Barat berbatas dengan Parit 35, 75 M

Sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan batas-batas tanah sesuai dengan jawabannya yaitu:

Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Soleman

Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Warmah;

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Samin / Karimin;

Sebelah Barat berbatas dengan Jl. Raya Cigeulis

- ☐ Bahwa luas tanah objek sengketa adalah 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi);

- ☐ Bahwa diatas tanah obyek sengketa ada rumah yang sampai dengan saat ini ditempati oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap berita acara pemeriksaan setempat merupakan satu kesatuan dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang diperoleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan cara membeli dari Karmanik Taufik, dimana setelah pembelian tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih mengizinkan Karmanik Taufik tinggal di bangunan rumah pada objek sengketa tersebut. Selanjutnya setelah Karmanik Taufik meninggal dunia tahun 1999, ahli waris Karmanik Taufik tidak bersedia meninggalkan bangunan rumah pada objek sengketa, sehingga akhirnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan eksekusi tahun 2002 ke Pengadilan Negeri Stabat dan terlaksana tahun 2003 sesuai dengan bukti surat P-2, didukung pula oleh keterangan Saksi Drs Pimanta Ginting dan Saksi H. Sakhya Rokan yang mengetahui dan menyaksikan proses berlangsungnya eksekusi pengosongan bangunan rumah pada objek sengketa oleh keluarga Karmanik Taufik bahkan Saksi Drs Pimanta Ginting menerangkan pada saat eksekusi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ikut serta dalam proses pengosongan rumah tersebut untuk membantu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa setelah menguasai secara hukum objek sengketa tersebut maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula meningkatkan alas hak kepemilikan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat tanggal 29 Maret 1990 sebagaimana bukti surat P.1;

Menimbang, bahwa Pasal 1868 KUH Perdata berbunyi : "Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat";

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat tanggal 29 Maret 1990 adalah

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat di mana segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan ditandatangani pula oleh pejabat yang membuatnya;

Menimbang, bahwa suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 dan P-2 sebagai alas hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan pula bukti surat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Dalam hal ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti T-2 dan T-3 berupa Akta Notaris Anggaran Dasar Koperasi Usaha Rakyat dan bundle berkas ijin usaha Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, namun setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari bukti surat tersebut pada pokoknya tidak memiliki korelasi dengan kepemilikan terhadap objek sengketa sehingga tidak dapat dijadikan alasan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memiliki objek sengketa. Selain itu, 2 (dua) orang Saksi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yakni Ersan dan M. Indah Saputra juga memberi keterangan dalam persidangan yang tidak bertentangan dengan dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni objek sengketa awalnya dimiliki oleh Karmanik Taufik namun saat ini objek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, didukung pula oleh keterangan Kepala Desa (menjabat sejak tahun 2010) pada saat pemeriksaan setempat bahwa pada pokoknya selaku Kepala Desa selaku pejabat daerah setempat membenarkan batas-batas tanah objek sengketa sesuai dengan bukti P-1 dan menyatakan tanah tersebut awalnya dimiliki Karmanik Taufik lalu dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Stabat untuk diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selama di persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan baik dengan bukti surat maupun dengan bukti saksi apakah terhadap akta berupa Sertifikat Hak Milik tersebut terdapat cacat hukum. Dalam hal ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanya menyatakan dalam jawabannya halaman 3 (tiga) bahwa telah melakukan perikatan secara lisan namun hal tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sementara siapa yang mendalilkan maka pihak itu pula yang harus membuktikan. Oleh karena itu Sertifikat Hak Milik Nomor 1 yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Langkat tanggal 29 Maret 1990 adalah sah dan berkekuatan hukum, dengan demikian **petitum angka 3 (tiga)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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 terhadap bukti P-1 yang telah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, dengan demikian **petitum angka 4 (empat)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi didasarkan perjanjian lisan antara kedua belah pihak dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi boleh menempati objek sengketa dengan syarat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus memanfaatkan, menempati dan merawat rumah tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Saksi Ersan dan M. Indah Saputra menerangkan rumah yang ditempati Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dibangun sendiri oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, namun hal tersebut dibantah oleh Saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni Drs Pimana Ginting yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah digugat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap ganti rugi perbaikan rumah namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bersedia karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang merehab/memperbaiki rumah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-6 berupa kwitansi pembelian bahan bangunan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, namun apakah bahan bangunan tersebut dipergunakan untuk membangun rumah objek sengketa atau tidak, hal tersebut tidak dapat dibuktikan dipersidangan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata terhadap perjanjian lisan mengharuskan para pihak memenuhi ikatan mereka satu dengan yang lain. Dalam hal ini, selama di persidangan Majelis Hakim tidak menemukan adanya Saksi maupun bukti surat yang mendukung dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai adanya perjanjian lisan tersebut sehingga perjanjian lisan yang dimaksud oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum dan tidak mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dipersidangan, Saksi Drs Pimanta Ginting menerangkan bahwa Saksi mengetahui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengizinkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menempati rumah objek sengketa selama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih memiliki hubungan kerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sementara tahun 2015, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa alasan yang jelas tidak lagi menjalankan pekerjaannya sebagai Petugas Survey PT Langkat Jaya dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bertindak sebagai Direktur PT Langkat Jaya tersebut merasa dirugikan dan berhak mengambil kembali objek sengketa tersebut karena tidak memiliki hubungan kerja lagi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terkait pembangunan rumah objek sengketa aquo, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membantah dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan mengajukan Saksi-Saksi yakni Ismail yang menerangkan bahwa Saksi sebagai kepala tukang membangun rumah pada objek sengketa tersebut dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Selain itu, Saksi Yahman als Pungut sebagai pemasok bahan material pembangunan rumah tersebut juga menerangkan bahwa bahan material yang diantar Saksi ke lokasi objek sengketa, semuanya dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, didukung bukti surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni bukti P-5 berupa kwitansi faktur pembelian barang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat P-3 dan P-4 yang berkaitan erat dengan bukti T-5 dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang permohonan pengosongan rumah didukung keterangan Saksi Drs Pimanta Ginting yang menerangkan telah dilakukan upaya dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi segera meninggalkan rumah objek sengketa secara sukarela namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap tidak bersedia;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Sth

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-4 berupa Surat Perjanjian Pengosongan Rumah tanggal 30 Desember 2018, dimana dalam perjanjian tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memenuhi perjanjian membayar sejumlah uang sampai dengan waktu yang ditentukan maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat memiliki objek sengketa tersebut dan diwajibkan mengosongkan serta menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Terkait bukti T-4 tersebut, Majelis Hakim berpendapat pada prinsipnya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengakui objek sengketa adalah milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mampu membayar sejumlah uang yang dimaksud dalam bukti T-4 sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguasai objek sengketa tersebut secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan keterangan Saksi diatas, maka diperoleh fakta hukum bahwa hubungan kerja antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berakhir pada tahun 2015 sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengosongkan objek sengketa, rumah objek sengketa juga dibangun oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari keterangan Saksi Ismail dan Saksi Yahman dan dari bukti P-3, P-4 dan T-5 dapat disimpulkan telah dilakukan upaya pengosongan objek sengketa disertai adanya bukti T-4 yang tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang masih menguasai objek sengketa sampai dengan saat ini tanpa seijin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa merupakan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan timbulnya kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata, maka Majelis Hakim menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian **petitum angka 2 (dua)** beralasan hukum dan harus dikabulkan;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa beserta segala sesuatu di atasnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan sukarela menurut hukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan demikian **petitum angka 5 (lima)** beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 6 (enam)**, dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti surat yang menerangkan kerugian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara terperinci dan sah secara hukum maka petitum yang meminta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum membayar kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **angka-7 (tujuh)** tentang permintaan uang paksa (dwangsom) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat dengan mempertimbangkan lamanya waktu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menempati objek sengketa dan tidak juga menyerahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka demi kepentingan hukum agar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak lalai menjalankan putusan aquo, Majelis Hakim menjatuhkan hukuman pembayaran uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang jumlahnya diperkirakan wajar dan patut oleh Majelis Hakim yakni Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari apabila Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi lalai memenuhi putusan Majelis Hakim, dengan demikian **petitum angka 7 (tujuh)** beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan rekonvensi ini pada pokoknya sama dengan objek gugatan dalam gugatan konvensi yaitu mengenai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menguasai

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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

objek sengketa yang didalilkan Penggugat adalah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada diatasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, seperti ternyata dari Sertifikat No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi aquo hakekatnya merupakan kebalikan dari gugatan konvensi, yang bermaksud untuk membuktikan siapa pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat serta saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak di persidangan, telah termuat dalam pertimbangan konvensi diatas maka dalam hal ini Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak akan dipertimbangkan lagi dan segala pertimbangan yang dimuat dalam gugatan konvensi secara mutatis mutandis seluruhnya diambil alih Majelis Hakim dalam pertimbangan gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 RBg, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya pasal-pasal dalam RBg, Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/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)



**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra ic. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat;
4. Menyatakan demi hukum, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah seluas 2763 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus enam puluh tiga meter persegi) berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya, setempat semula dikenal dengan Desa Kedondong, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, sekarang disebut Dusun VIII, Desa Batu Melenggang, Kecamatan Hinai, Kabupaten Langkat, seperti ternyata dari Sertifikat Hak Milik No. 1, bertanggal 29 Maret 1990 terdaftar atas nama Beng Beng Chandra ic. Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat, berbatas dan berukuran, sebagai berikut ;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Negara 81, 2 M
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara 82, 6 M
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara 32 M
  - Sebelah Barat berbatas dengan Parit 35, 75 M ;
5. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan sebidang tanah objek sengketa dan berikut dengan bangunan rumah tempat tinggal dan segala sesuatu yang berada di atasnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam keadaan baik menurut hukum;
6. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) dengan seketika dan sekaligus sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai memenuhi keputusan dalam perkara ini ;

**DALAM REKONVENSI**

*Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.275.000,00 (dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat pada hari Rabu tanggal 31 Maret 2021 oleh kami, As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Maria Christine N.B., S.IP, S.H, M.H. dan Safwanuddin Siregar, S.H., MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb. tanggal 23 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 7 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ginda Hasan Harahap Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Maria Christine N.B., S.IP, S.H, M.H.

As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H.

Safwanuddin Siregar, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ginda Hasan Harahap

## Perincian biaya :

1. PNBP .....	:	Rp 30.000,00;
2. ATK .....	:	Rp 75.000,00;
3. Panggilan .....	:	Rp 330.000,00;
4. Pemberitahuan .....	:	Rp 240.000,00;

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Stb



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemeriksaan setempat ..... : Rp 1.600.000,00;  
Jumlah : Rp 2.275.000,00;  
( dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah )