



PUTUSAN

No. 19/Pdt.G/2010/PN.Stb

"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"

Pengadilan Negeri Stabat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada pengadilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak:

Drs. H. Riza Buana, M.Si, umur 49 tahun, pekerjaan pegawai negeri sipil, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Labu II No. 3-M Petisah Hulu Kecamatan Medan Baru Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

MELAWAN

Jimmy, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Toko Mas Surya di Jl. Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala, Kecamatan Kuala, Kabupaten Langkat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Stabat No. 19/Pdt. G/2010/PN.Stb tertanggal 20 Agustus 2010 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara;

Telah mendengar para pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan segala sesuatu dalam persidangan yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang Duduk Perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 19 Agustus 2010 dan telah didaftarkan dalam register Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 20 Agustus 2010 dengan No. 19/Pdt.G/2010/PN. Stb yang berbunyi sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat (ic. *Drs. H. Riza Buana, M.Si*) adalah pemilik sebidang lahan seluas 32,45 m² yang terletak di Jalan Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat yang sah berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 592.2-119/2004 tanggal 16 Desember 2004 atas nama *Drs. H. Riza Buana, M.Si.*, yang ditandatangani oleh Kepala Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id diperoleh dengan cara mengganti rugi dari almarhum

H. Ismail Hasibuan;

2 Bahwa berdasarkan surat pernyataan tersebut di atas, tanah seluas \pm 32,45 m²

berbatasan langsung dengan :

- Sebelah utara berbatas dengan tanah Payung : 10,30 meter.
- Sebelah timur berbatas dengan tanah negara : 2,70 meter.
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah Sin-Sin : 10,30 meter.
- Sebelah barat berbatas dengan Jalan Kartini : 3,60 meter.

3 Bahwa atas dasar Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No.592.2-119/2004 tanggal 16 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kecamatan Kuala, maka secara yuridis Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA, Msi) mempunyai hak atas tanah tersebut baik secara fisik (de facto) maupun secara hukum (yuridis) patut dilindungi oleh undang-undang;

4 Bahwa sebagai ilustrasi dan bahan pertimbangan hukum, perkenankanlah dengan segala kerendahan hati , Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA , M.Si) menurunkan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I mengenai jual beli yang masing-masing antara lain :

- a Keputusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 26 Desember 1958 No.251 K/ Sip/1958 yang amarnya berbunyi sebagai berikut: “Pembelian yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”;
- b Keputusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 9 Februari 1972 No.3221 K/ Sip/1971 yang amarnya berbunyi sebagai berikut ”Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum”;
- c Keputusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 3 Juni 1972 No. 1338 K/ Sip/1971, yang amarnya berbunyi sebagai berikut; ”Pembeli telah melakukan jual beli dengan itikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung R.I , tertanggal 1 Juli 1976 No.1373 K/

Sip/1973, yang amarnya berbunyi sebagai berikut "Pembeli beritikad baik dilindungi" ;

e Keputusan Mahkamah Agung R.I, tertanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/

Sip/1980, yang amarnya sebagai berikut "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang";

5 Bahwa setelah Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA M.Si) membeli tanah tersebut , dari Alm. H.Ismail Hasibuan pada tahun 2004 Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA M.Si) menjumpai Tergugat (Ic. JIMMY) untuk membicarakan tentang segala sesuatu permasalahan penguasaan Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA M.Si) sebagai Pemilik baru yang sah atas tanah tersebut;

6 Bahwa salah satu upaya yang dilakukan Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA M.Si) adalah akan mengganti kerugian nilai bangunan yang berdiri diatas tanah milik Penggugat (Ic.Drs. H. RIZA BUANA M.Si) berupa satu bangunan rumah permanen;

7 Bahwa namun upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang dilakukan Penggugat (Ic.Drs. H. RIZA BUANA M.Si) sama sekali tidak diindahkan Tergugat (Ic. JIMMY) tetap berkeras untuk menguasai tanah tersebut yang diyakininya milik peninggalan orang tua Tergugat (Ic.JIMMY);

8 Bahwa padahal Tergugat (Ic.JIMMY) telah mengetahui bahwasannya alas hak atas tanah tersebut adalah milik Penggugat (Ic. Drs. H. RIZA BUANA M.Si) sedangkan bangunan rumah semi permanen yang berdiri diatas tanah milik Penggugat tersebut adalah kepunyaan pemilik Toko Mas Surya yang tidak lain adalah orang tua Tergugat (Ic.JIMMY) sendiri;

9 Bahwa dengan tidak adanya niat ataupun untuk pindah maupun keluar dari atas tanah milik Penggugat (Ic.Drs. H. RIZA BUANA M.Si) , memberi kesan bahwasannya sikap, tindakan dan perbuatan yang ditunjukkan Tergugat (Ic.Jimmy) kepada Penggugat adalah sikap ingin menguasai Tanah Milik Penggugat tanpa hak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4
putusan Mahkamah Agung No. 1313/Pdt/2018/PT.3/LA/2018, tindakan dan perbuatan Tergugat (Ic. JIMMY)

yang telah menguasai dan menguasai atas sebidang tanah seluas $\pm 32,45 \text{ M}^2$, yang terletak di Jalan Kartini No. 26 Lingkungan V, Desa Pekan Kuala, Kecamatan Kuala, Kabupaten Langkat, tersebut jelas adalah perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad);

11 Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat (Ic. Drs. H Riza Buana M.Si) yang dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum (onrecht matgedaad) mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat (Ic.Drs. H.Riza Buana M.Si) baik secara materi maupun secara moril yakni hilangnya memiliki secara sah kesempatan Penggugat (Ic.Drs. H. Riza Buana M.Si) untuk menguasai dan memiliki secara sah atas tanah tersebut dikarenakan telah dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat (Ic.Jimmy) yaitu:

a Kerugian Materil

Kompensasi pemakaian tanah yang dikuasai dan diusahai oleh Tergugat sejak tahun 2004 sampai saat sekarang ini sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

b Kerugian Imateril

Kompensasi atas pelecehan hak-hak Penggugat (Ic. Drs. H. Riza Buana M.Si) selama ini dan perasaan tidak menyenangkan akibat perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah milik orang lain tanpa hak tersebut, meskipun sulit dinominalkan karena sifatnya imateril, namun untuk mempermudah Penggugat menetapkan dengan nilai uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

12 Bahwa selanjutnya, atas sikap, tindakan dan perbuatan yang ditunjukkan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatghdaad) maka Penggugat (Ic. Drs. H Riza Buana M.Si) mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat (ic.jimmy) atau siapa saja yang menempati atau menguasai tanah serta yang mendapat hak daripadanya segera mengosongkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung go idkannya kepada Penggugat (Ic. Drs. H. Riza Buana

M.si) dalam keadaan baik dan kosong tanpa memperoleh suatu imbalan apapun , bila perlu dengan upaya paksa;

13 Bahwa selain itu, Penggugat juga mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menghukum Tergugat sesegera mungkin membongkar bangunan rumah semi permanen yang berdiri diatas tanah milik Penggugat;

14 Bahwa selanjutnya guna menjaga agar Tergugat tidak mengalihkan kembali tanah tersebut kepada pihak lainnya ,Penggugat (Ic.Drs. H. Riza Buana M.si) mohon agar sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Milik (concevator Beslag) terhadap : “Sebidang tanah seluas 32,45 M2 yang terletak di Jalan Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala, Kecamatan Kuala,Kabupaten Langkat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Payung : 10,30 meter
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara : 2,70 meter
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sin-Sin : 10,30 meter
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Kartini : 3,60 meter

15 Bahwa kemudian untuk menjamin Gugatan Penggugat (Ic. Drs.H. Riza Buana M.si) tidak nihil untuk menjaga agar Tergugat tidak mengalihkan obyek sengketa yang saat ini dikuasai oleh Tergugat kepada pihak lain maka Penggugat (Ic. Drs. H. Riza Buana M.si) mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Stabat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap harta Milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak yang akan ditunjukkan Penggugat dikemudian hari dalam persidangan nanti;

16 Bahwa selain itu, Penggugat (Ic. Drs. H. Riza Buana M.si) mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwang Soom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde);

17 Bahwa Penggugat (Ic. Drs. H.Riza Buana M.si) juga mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili a quo agar putusan didalam perkara ini dapat dijalankan dengan Serta Merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad), meskipun ada perlawanan/verzet ,Banding atau Kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas .Penggugat (Ic. Drs. H . Riza Buana M.si) mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk segera memanggil pihak-pihak yang berpekar agar dapat hadir pada persidangan yang telah di tentukan untuk itu serta memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- 1 Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan demi hukum atas sebidang tanah seluas $\pm 32.45 \text{ m}^2$, yang terletak di Jalan Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala, Kecamatan Kuala, Kabupaten Langkat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Payung : 10,30 meter
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara : 2,70 meter
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sin-Sin : 10,30 meter
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Kartini : 3,60 meter

adalah milik Penggugat, berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan dan pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No.592.2-119/2004 tanggal 16 Desember Atas Nama Drs.Riza Buana M.si yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Pekan Kuala dan diketahui oleh Camat Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat;

- 3 Menyatakan demi hukum bahwa, Perbuatan Tergugat yang menguasai Tanah Milik orang lain (Penggugat) tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- 4 Menghukum Tergugat untuk segera membongkar bangunan rumah semi permanent yang berdiri diatas tanah milik Penggugat seluas $\pm 32.45 \text{ m}^2$, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 19/Pdt.G/2010/PN. Stb 26 Lingkungan V, Desa Pekan Kuala, Kecamatan

Kuala Kabupaten Langkat;

- 5 Menyatakan demi hukum, sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan Harta milik Tergugat yang telah diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- 6 Menghukum Tergugat dan pihak lain yang menguasai dan mengusahi tanah a quo untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi baik secara materil sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan secara immateril yang diperhitungkan sampai sekarang ini yang berjumlah sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwang Soom) sebesar Rp 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai untuk menjalankan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 9 Menyatakan demi hukum, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) meskipun ada Perlawanan/Verzet, Banding atau Kasasi;
- 10 Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Stabat Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan Yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan Majelis Hakim, pihak Penggugat hadir menghadap kuasa hukumnya masing-masing bernama H.M. Kamaluddin Lubis, SH., DFM., Rudi Alfahri Rangkuti, SH., MH., M. Darmawan Siagian, SH., dan Ibeng Syarfuddin Rani, SH., masing-masing advokad pada Kantor M. Kamaluddin, SH & Associates berdasarkan surat kuasa khusus bermeterai cukup tertanggal 18 Agustus 2010 dan telah didaftarkan dalam register kepaniteran Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 20 Agustus 2010 dengan No. 102/SK/2008/PN.Stb, sedangkan pihak Tergugat hadir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung. Surat Nasution, SH., dan Romi H. Pasaribu, SH., masing-masing advokat pada Kantor Sutan Nasution, SH & Associates berdasarkan surat kuasa khusus bermeterai cukup tertanggal 23 Agustus 2010 dan telah didaftarkan dalam register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Stabat pada tanggal 7 September 2010 dengan No. 108/SK/2010/PN.Stb;

Menimbang, bahwa guna melaksanakan tahapan Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah menawarkan kepada para pihak untuk menunjuk mediator hakim sebagaimana tercantum dalam daftar mediator hakim pada Pengadilan Negeri Stabat dikarenakan dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Stabat belum terdaftar mediator non hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan penawaran tersebut para pihak sepakat menunjuk Darminto Hutasoit, SH., selaku Mediator Hakim dan berdasarkan laporan Mediator Hakim tertanggal 19 Oktober 2010 diperoleh fakta hukum yaitu tahapan mediasi yang telah dilaksanakan tidak tercapai sehingga Majelis Hakim melanjutkan persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan di atas, kuasa hukum Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

I Dalam Eksepsi

Tentang Pihak Yang DiGugat Tidak Lengkap

Setelah Tergugat membaca dan mencermati isi gugatan penggugat, ternyata gugatan dari penggugat masih belum lengkap, pihak-pihak yang di gugat oleh Penggugat dengan alasan seharusnya Penggugat di dalam mengajukan gugatannya menggugat ahli waris dari Tergugat (ic.Jimmy), karena sejak Tahun 1957 ayahnya yang bernama Almarhum NGWIE dengan ibunya bernama Almarhumah TARIDA telah menempati Tanah dan bangunan Tanah terperkara;

Bahwa, selain dari pada itu di dalam gugatan Penggugat sendiri, mengakui pada halaman 3 point 8 mengenai yang menempati bangunan Rumah semi permanen yang berdiri di atas Tanah tersebut adalah kepunyaan Toko Mas Surya yang tidak lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Jimmy) sendiri, berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah

Agung, Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris ;

Bahwa, dari hal-hal tersebut di atas sudah sepantasnya Jawaban yang diajukan oleh Tergugat diterima dan menyatakan Gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk).

II Dalam Pokok Perkara

- Bahwa, Tergugat membantah/menolak dengan tegas seluruh isi dan dalil-dalil Gugatan Penggugat, sepanjang yang tidak diakui secara tegas oleh Tergugat;
- Bahwa, tanah perkara sejak tahun 1957 sudah di tempati oleh orang tua Tergugat, bahkan yang membangun bangunan diatas tanah perkara tersebut adalah adalah orang tua Tergugat;
- Bahwa, adapun dasar Orang Tua Tergugat menempati dan membangun bangunan diatas Tanah perkara didasarkan oleh Surat Rancangan sebuah Rumah di Kwala yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala PU (pembangunan umum) seksi Langkat pada tanggal 02 Oktober 1957;
- Bahwa, setelah Orang Tua Tergugat yang bernama Almarhum NGWIE dan Almarhumah TARIDA membangun bangunan bangunan diatas Tanah perkara tersebut, maka ditempati oleh keluarga Tergugat hingga sampai saat ini;
- Bahwa, sejak tahun 1989 ibu kandung Tergugat bernama Tarida yang membayar PBB (pajak bumi dan bangunan) hingga sampai beliau meninggal dan dilanjutkan oleh Tergugat setiap tahunnya;
- Bahwa, Penggugat tidak mengenal Almarhum H. Ismail Hasibuan, selaku penjual Tanah perkara kepada Penggugat, karena Almarhum H. Ismail Hasibuan kapasitasnya sebagai penjual Tanah perkara diragukan, apabila dilihat dari Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2-39/SK/ DPK/2004 tertanggal 31-08-2005, pada point (c) didalam Surat Pernyataan tersebut sebagai berikut

- 1 Hanya pihaknya yang berhak dan berwenang untuk melakukan penyerahan hak mengenai tanah tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkaraterperkara, dan tidak tersangkut dalam suatu

- Perkara atau Sengketa.
- 3 Tanah tersebut tidak dijamin dengan cara apapun juga kepada orang atau pihak lain.
- 4 Tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak apapun juga atas tanah tersebut berikut sesuatu yang terdapat diatasnya ;

Almarhum H. Ismail Hasibuan tidak benar menguasai dan menempati Tanah terperkara, karena sejak tahun 1957 orang tua Tergugat telah menempati/mendiami Tanah terperkara hingga sampai saat ini dilanjutkan oleh Tergugat;

- Bahwa, didalam Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor : 592.2-39/SK/DPK/2004 tertanggal 31-08-2005, pada point (e) didalam Surat Pernyataan tersebut yang menjelaskan bahwa “ semua Pajak, termasuk PBB (pajak Bumi dan Bangunan) dan lain-lain kewajiban yang berkenan dengan Tanah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Kesatu, sampai dengan hari dan tanggal dibuatnya Surat pernyataan ini”, sementara selama ini yang membayar PBB (pajak bumi dan bangunan) adalah Almarhumah Tarida yang merupakan Ibu dari Tergugat;
- Bahwa, dilihat dari Surat Keterangan dengan Nomor : 592.2-39/SK/ DPK/2004 tertanggal 31 Agustus 2004 yang menerangkan bahwa tanah terperkara tersebut merupakan milik Almarhum H. Ismail Hasibuan dan ditandatangani oleh Kepala Desa pekan Kuala, merupakan suatu keterangan yang tidak tepat dan tidak benar ;
- Bahwa, apabila dilihat juga dari Surat Pernyataan yang dibuat oleh Almarhum H. Ismail Hasibuan pada tanggal 31 Agustus 2004 pada point 3 (tiga) yang menyatakan bahwa “Adapun Tanah tersebut diatas serta Tanaman dan Bangunan yang ada diatasnya saya peroleh dari Warisan orang tua”, pernyataan ini juga merupakan pernyataan yang mengada-ngada dan keliru, karena orang tua Tergugat telah menempati Tanah terperkara sejak Tahun 1957 sampai saat ini ;
- Bahwa, sementara dari Surat Keterangan Almarhum H. Ismail Hasibuan dengan Nomor : 0192/ 5/DPK/1987 pada tanggal 11 Mei 1987, yang didalam Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung point 3 (tiga) yang menerangkan “diatas Tanah tersebut

berdiri sebuah Rumah semi permanent, adalah milik Toko Mas Surya”, yang mana Toko Mas Surya merupakan milikan Tergugat, jadi jelas bahwa disatu sisi didalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat ada mengakui mengenai kepemilikan orang lain diatas Tanah tersebut ;

- Bahwa, didalam terbitnya Surat Keterangan Tanah tersebut terdapat kesalahan dan cacat hukum, sebab disatu sisi ada pengakuan mengenai yang menempati objek Tanah;
- Bahwa, didalam Gugatan Penggugat pada halaman 2 point 4 ada mengemukakan beberapa Jurisprudensi MARI adalah tidak dapat dibuat sebagai acuan didalam perkara ini, karena dalam hal ini Penggugat dapat *dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik atau pembeli yang ceroboh*, sebab seharusnya sebelum Penggugat membeli tanah terperkara dari Almarhum H. Ismail Hasibuan terlebih dahulu Penggugat dapat melihat/membaca diatas tanah telah ada Bangunan Milik orang lain (ic tergugat) dengan melihat data-data yang ada, akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa, pada halaman 3 point 9 didalam Gugatannya penggugat yang mengatakan “dengan tidak adanya niat ataupun keinginan untuk pindah maupun keluar dari atas Tanah terperkara tersebut, memberi pesan bahwasanya sikap, tindakan dan perbuatan yang ditunjukan Tergugat kepada Penggugat adalah sikap ingin menguasai’, hal ini merupakan pernyataan yang tidak tepat dan tidak benar, sebab Tergugat ic. Jimmy merasa Tanah dan Bangunan yang ditempatinya selama ini milik almarhum orang tuanya, jadi Tergugat ic. Jimmy tidak merasa menguasai milik orang tanpa hak;
- Bahwa, didalam Gugatan Penggugat pada halaman 3 point 10 menjelaskan mengenai perbuatan Tergugat ic. Jimmy merupakan perbuatan melawan Hukum, hal ini juga merupakan penjelasan yang tidak benar, karena selama orang tua Tergugat masih hidup tidak pernah memberitahu atau mengatakan bahwa Tanah dan Bangunan yang mereka tempati merupakan milik orang lain, namun setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

12
putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat meninggal baru ada permasalahan terhadap

Tanah dan Bangunan tersebut ;

III Dalam Rekonvensi

- Bahwa, Penggugat dr/Tergugat dk dengan ini mengajukan Gugat Balik (rekonvensi) terhadap Tergugat dr/Penggugat dk, sebagaimana yang diuraikan dibawah ini;
- Bahwa, segala apa yang dikemukakan diatas dalam Pokok Perkara, sepanjang yang diperlukan dianggap telah dimasukkan dalam Rekonvensi ini;
- Bahwa, sejak tahun 1957 orang tua Penggugat dr/Tergugat dk yang bernama Almarhum NGWIE dan ibunya yang bernama Almarhumah TARIDA telah menempati Tanah perkara hingga lahir Penggugat dr/Tergugat dk dan adiknya;
- Bahwa, adapun dasar dari orang tua Penggugat dr/Tergugat dk menempati/tinggal dan menguasai Tanah perkara sesuai dengan Surat Rancangan sebuah Rumah di Kwala yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala PU (pembangunan umum) seksi Langkat pada tanggal 02 Oktober 1957, dan orang tua dari Penggugat dr/Tergugat dk yang membangun bangunan yang mereka tempati sekarang ini;
- Bahwa, semasa hidupnya orang tua Penggugat dr/Tergugat dk menempati/mendiami Tanah perkara tidak ada satupun yang mengklaim Tanah dan Bangunan tersebut;
- Bahwa, disamping itu semasa hidupnya orang tua penggugatdr/Tergugat dk, tidak pernah kenal dan tidak pernah ketemu dengan yang namanya Almarhum H. Ismail Hasibuan yaitu yang menjual Tanah perkara kepada Tergugat dr/Penggugat dk;
- Bahwa, sesuai dengan Surat Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi yang dikemukakan oleh Tergugat dr/Penggugat dk, satupun tidak ada alas hak yang dapat ditunjukkan oleh Almarhum H. Ismail Hasibuan memperoleh Tanah perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan No. 19/Pdt.G/2010/PN. Sth

Rugi No : 592.2-119/2004 tanggal 16 Desember 2004, apabila dilihat banyak keganjilan didalamnya, antara lain Almarhum H. Ismail Hasibuan, *dalam pernyataan ini bertindak untuk diri sendiri selaku yang menguasai dan menguasai sebidang Tanah yang terletak di Desa Pekan Kuala*, hal ini tidak benar sebab Almarhum H. Ismail Hasibuan tidak pernah menguasai Tanah terperkara;

- Bahwa, selanjutnya didalam Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No : 592.2-119/2004 tanggal 16 Desember 2004 pada halaman 2 point (C) yang menyatakan “ tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai sesuatu hak apapun juga atas Tanah tersebut berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya “ dan point (E) juga menyatakan “ semua Pajak, termasuk PBB dan lain-lain kewajiban yang berkenan dengan Tanah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak kesatu, sampai dengan hari dan tanggal dibuatnya Surat Pernyataan ini ”, Pernyataan ini merupakan pernyataan yang tidak benar, sebab apabila dikaitkan lagi dengan Surat Pernyataan dari Almarhum H. Ismail Hasibuan yang ditandatangani pada tanggal 31 Agustus 2004 pada point 3 yang isinya “ Adapun tanah tersebut diatasnya serta Tanaman dan Bangunan yang ada diatasnya saya peroleh dari Pembagian warisan orang tua “, dan dikaitkan lagi dengan Surat Keterangan Kepala Desa No : 0192/5/DPK/V/87 tertanggal 11 Mei 1987, pada point 3 yang menerangkan bahwa “diatas tanah tersebut berdiri sebuah Rumahsemi permanent, adalah milik Toko Mas Surya”, yang mana Surat Keterangan Kepala Desa tersebut bertentangan dengan isi Surat Pernyataan pada tanggal 16 Desember dan tanggal 31 Agustus 2004 yang dibuat oleh Almarhum H. Ismail Hasibuan;
- Bahwa, keganjilan lain juga terlihat dari Surat Keterangan No : 592.2-39/SK/DPK/2004 tanggal 31 Agustus 2004, mengenai batas-batas Tanah dan saksi-saksi jiran batas tanah, yang mana batas tanah sebelah Utara berbatas dengan Tanah Payung, hal ini merupakan keganjilan, sebab batas tanah dan saksi jiran batas tanah tidak ada yang bernama Payung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

14
putusan Mahkamah Agung yang diid dari lamanya menepati/menguasai Tanah sejak Tahun

1957 orang tua dari Penggugat dr/Tergugat dk yang bernama Almarhum NGWIE dan ibunya yang bernama Almarhumah TARIDA telah menempati Tanah terperkara hingga lahir Penggugat dr/Tergugat dk dan adik-adiknya, yang mana menurut Pasal 1967 KUH Perdata, tuntutan hak terhadap hak berakhir dengan lampaunya waktu 30 Tahun dan sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 26.K/SIP/1972 tanggal 19 April 1972, jadi jelas dengan lamanya orang tua Penggugat dr/Tergugat dk menepati /menguasai Tanah dan bangunan diatasnya sudah tentu menjadi miliknya;

- Bahwa, selain tindakan yang melawan Hukum yang dilakukan Tergugat dr/ Penggugat dk telah melakukan pengrusakan teras (pekarangan) dan sekaligus melakukan pemagaran didepan didepan pekarangan Rumah milik Penggugat dr/ Tergugat dk, sehingga pada waktu itu usaha dagang dan keluar masuk Rumah Penggugat dr/Tergugat dk menjadi terhalang untuk berdagang, tentang hal ini telah kami laporkan ke Polres Stabat dan masih tahap proses sesuai Laporan Polisi No : LP/123/III/2010/LKT, tanggal 03 Maret 2010;
- Bahwa, akibat dari tindakan Tergugat dr/Penggugat dk sebagaimana yang dirincikan dibawah ini :

Kerugian Materiel :

- 1 Tidak berjualannya Penggugat dr/Tergugat dk selama 3 (tiga) hari mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- 2 Dengan di Gugatnya Penggugat dr/Tergugat dk di Pengadilan Negeri Stabat mengalami kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Kerugian imateriel : Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Tergugat mohon agar majelis Hakim Pengadilan Negeri Stabat yang terhormat berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Tentang pokok perkara

14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 19/Pdt.G/2010/PN. Sth

Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk).

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dr/Tergugat dk untuk seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat dr/Penggugat dk telah melakukan perbuatan melawan Hukum terhadap Penggugat dr/Tergugat dk.
- Menyatakan tidak sah Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi No : 592.2-119/2009 tanggal 16 Desember 2004, dan tidak mempunyai kekuatan Hukum.
- Menyatakan Penggugat dr/Tergugat dk sebagai pemilik yang sah atas Tanah dan Rumah yang terletak di Jalan Kartini No. 26 Ling V Kel. Pekan Kuala Kab. Langkat.
- Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar ganti rugi Materil sebesar Rp 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dan Imateril sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Penggugat dr/Tergugat dk.
- Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat dr/Penggugat dk menyatakan Banding dan Kasasi.
- Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini.

Atau jika Majelis Hakim Berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban dari kuasa hukum Tergugat di atas, kuasa hukum Penggugat mengajukan Replik tertanggal 3 November 2010 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan merupakan satu-kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, kuasa hukum Tergugat telah mengajukan Duplik tanpa tanggal namun tertulis November 2010 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan merupakan satu-kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, terdiri dari :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 0102/5/DPK/V/87 tertanggal 11 Mei 1987 atas nama

- 1 Ismail Hasibuan yang dikeluarkan Kepala Desa Pekan Kuala, selanjutnya disebut dengan *bukti P-1*;
- 2 Surat Pernyataan tertanggal 31 Agustus 2004 yang ditandatangani H.Ismail Hasibuan, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-2*;
- 3 Surat Keterangan No. 592.2-39/SK/DPK/2004 tertanggal 31 Agustus 2004 yang dikeluarkan Kepala Desa Pekan Kuala, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-3*;
- 4 Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti No. 592.119/2004 tertanggal 16 Desember 1990 atas nama Drs. Riza Buana, Msi yang dikeluarkan Kepala Kecamatan Kuala, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-4*;
- 5 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 2.700.- untuk sewa 1 tahun (12 bulan) mulai tanggal 1-10-1969 s/d 30-9-1970, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-5*;
- 6 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 2.700.- untuk sewa 1 tahun (12 bulan) mulai tanggal 1-10-1970 s/d 30-9-1971, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-6*;
- 7 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 2.700.- untuk sewa 1 tahun (12 bulan) mulai tanggal 1-10-1971 s/d 30-9-1972, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-7*;
- 8 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan 2 tahun banyaknya Rp 5.600.- untuk sewa 2 tahun mulai tanggal 1-10-1973 s/d 30-9-1975, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-8*;
- 9 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mulai tanggal 1-10-1975 s/d 30-9-1977, selanjutnya

ditandai dengan *bukti P-9*;

10 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 10.000.- untuk sewa 2 tahun mulai tanggal 1-10-1977 s/d 30-9-1979, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-10*;

11 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 12.000.- untuk sewa 2 tahun mulai tanggal 1-10-1979 s/d 30-9-1981, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-11*;

12 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 30.000.- untuk sewa 2 tahun mulai tanggal 1-10-1981 s/d 30-9-1983, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-12*;

13 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 40.000.- untuk sewa 2 tahun mulai tanggal 1-10-1983 s/d 30-9-1985, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-13*;

14 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 82.500.- untuk sewa 3 tahun mulai tanggal 1-10-1985 s/d 30-9-1988, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-14*;

15 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 87.500.- untuk sewa 3 tahun mulai tanggal 1-10-1988 s/d 30-9-1991, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-15*;

16 Tanda terima slip pembayaran (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 65.000.- untuk sewa 2 tahun mulai tanggal 1-10-1991 s/d 30-9-1993, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-16*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

18
putusan Mahkamah Agung (kwitansi) sewa tanah perumahan yang isinya

berupa : “Sudah terima dari Tarida Sewa Tanah Perumahan banyaknya Rp 150.000.- untuk sewa 3 tahun mulai tanggal 1-10-1993 s/d 30-9-1996, selanjutnya ditandai dengan *bukti P-17*.”

Keseluruhan bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dilakukan pengecekan dengan aslinya oleh Majelis Hakim dinyatakan bersesuaian sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini kecuali bukti P-1 merupakan photo copy tanpa diperlihatkan aslinya kepada Majelis Hakim, selanjutnya disatukan dan merupakan satu-kesatuan dengan berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya kuasa hukum Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa keterangan saksi, masing-masing menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

1 Saksi Irwan Nasution, SE.,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui obyek perkara ini adalah sengketa kepemilikan atas sebidang tanah terletak di Jl. Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat seluas $\pm 32,45 \text{ m}^2$ dengan batas-batas :
 - Utara : berbatas dengan tanah Payung;
 - Selatan : berbatas dengan tanah Sin Sin;
 - Barat : berbatas dengan Jl. Kartini; dan
 - Timur : berbatas dengan tanah negara.
- Bahwa saksi mengetahui obyek perkara adalah milik Penggugat yang dibeli dari H. Ismail Hasibuan karena turut menandatangani dokumen peralihan tersebut sebagaimana tercantum dalam bukti P-4;
- Bahwa setahu saksi Tergugat menguasai obyek perkara sejak masih menjadi milik H. Ismail Hasibuan sampai dengan sekarang namun penguasaan tersebut tanpa alas hak melainkan hanya meneruskan atau turun-temurun dari orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung indonesia

sewa-menyewa;

- Bahwa saksi menyatakan H. Ismail Hasibuan tidak pernah menyewakan obyek perkara kepada Tergugat melainkan disewakan kepada Tarida yang juga orang tua kandung Tergugat;
- Bahwa setahu saksi selama proses sewa-menyewa antara H. Ismail Hasibuan dengan orang tua Tergugat pihak yang senantiasa mengambil uang sewa adalah Hj. Salmiah Hasibuan;
- Bahwa saksi mengetahui di atas obyek perkara terdapat bangunan ruko semi permanen 2 (dua) lantai yang dikenal sebagai Toko Mas Surya yang dibangun oleh orang tua Tergugat.

2 Saksi Muhammad Ramli. S

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi sewaktu menjabat selaku Sekretaris Desa pernah mengukur obyek perkara sehingga mengetahui letaknya yaitu berada di Jl. Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat seluas ± 32,45 m² dengan batas-batas :
 - Utara : berbatas dengan tanah Payung;
 - Selatan : berbatas dengan tanah Sin-Sin;
 - Barat : berbatas dengan Jl. Kartini; dan
 - Timur : berbatas dengan tanah negara/Toko Obat.
- Bahwa setahu saksi obyek perkara sebelumnya milik H. Ismail Hasibuan yang disewakan kepada orang tua Tergugat bernama Ngwie dan Tarida namun sejak orang tuanya meninggal dunia yang kemudian obyek perkara ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa sejak menempati obyek perkara pasca meninggal orang tuanya Tergugat tidak lagi membayar uang sewa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

20
putusan Mahkamah Agung RI tidak mengandung ibu Tergugat bangunan yang berdiri di

atas obyek perkara berupa bangunan 2 (dua) lantai berbentuk ruko dibangun oleh orang tua Tergugat;

- Bahwa setahu saksi Penggugat selain berkedudukan sebagai pembeli obyek perkara juga merupakan keponakan dari H. Ismail Hasibuan.

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil bantahannya, kuasa hukum Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat, terdiri dari :

- 1 Surat Rancangan Sebuah Rumah di Kwala yang diketahui dan ditandatangani oleh kepala PU (pembangunan umum) Seksi Langkat tertanggal 02 Oktober 1957, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-1*;
- 2 Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/u/Kep/1966 tertanggal 8 Maret 1968 masing masing atas nama Tarida, Mary. Jimmy (Tergugat) dan Lily, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-2*;
- 3 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 26 Oktober 1970 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-3*;
- 4 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 26 Oktober 1970 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-4*;
- 5 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 26 Oktober 1970 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-5*;
- 6 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 30 September 1971 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-6*;
- 7 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 9 Mei 1972 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-7*;
- 8 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 23 Juni 1974 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-8*;
- 9 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tertanggal 2 Januari 1975 atas nama Tarida, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-9*;
- 10 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1989 atas nama Tarida tertanggal 1 Maret 1989, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-10*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 19/Pdt.G/2010/PN. S tb

- nama Tarida tertanggal 2 Januari 1990, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-11*;
- 12 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1991 atas nama Tarida tertanggal 1 April 1991, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-12*;
- 13 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992 atas nama Tarida tertanggal 1 April 1992, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-13*;
- 14 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1993 atas nama Tarida tertanggal 1 April 1993, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-14*;
- 15 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994 atas nama Tarida tertanggal 1 April 1994, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-15*;
- 16 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995 atas nama Tarida tertanggal 1 Mei 1995, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-16*;
- 17 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 atas nama Tarida tertanggal 1 April 1996, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-17*;
- 18 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 atas nama Tarida tertanggal 1 April 1997, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-18*;
- 19 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 atas nama Tarida tertanggal 2 Maret 1998, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-19*;
- 20 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 atas nama Tarida tertanggal 1 Maret 1999, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-20*;
- 21 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000 atas nama Tarida tertanggal 1 Februari 2000, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-21*;
- 22 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Tarida tertanggal 15 Januari 2001, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-22*;
- 23 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002 atas nama Tarida tertanggal 2 Januari 2002, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-23*;
- 24 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 atas nama Tarida tertanggal 6 Januari 2003, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-24*;
- 25 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas nama Tarida tertanggal 5 Januari 2004, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-25*;

Halaman ke- 21 dari 38 halaman Putusan No. 19/Pdt.G/2010/PN. S tb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

22
26 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 atas

- nama Tarida tertanggal 3 Januari 2005, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-26*;
- 27 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 atas nama Tarida tertanggal 2 Januari 2006, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-27*;
- 28 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas nama Tarida tertanggal 2 Januari 2007, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-28*;
- 29 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 atas nama Tarida tertanggal 2 Januari 2008, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-29*;
- 30 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 atas nama Tarida tertanggal 5 Januari 2009, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-30*;
- 31 Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas nama Tarida tertanggal 4 Januari 2010, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-31*;
- 32 Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan tertanggal 4 Maret 2010 yang tanda tangani oleh Kepala Satuan Reskrim Kepolisian Resor Langkat, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-32*;
- 33 Surat Keterangan Ahli Waris No. 460-837/SK/KPK/XI/2010 tertanggal 12 Nopember 2010 yang ditandatangani oleh Lurah Pekan Kuala, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-33*;
- 34 Kartu Keluarga No. 012/1025/044/L tertanggal 10 Februari 1978 yang ditandatangani oleh Tarida dan Lurah Pekan Kuala, selanjutnya ditandai dengan *bukti T-34*.

Keseluruhan bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan setelah dilakukan pengecekan dengan aslinya oleh Majelis Hakim dinyatakan bersesuaian sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini, selanjutnya disatukan dan merupakan satu-kesatuan dengan berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil bantahannya kuasa hukum Tergugat juga mengajukan alat bukti berupa keterangan saksi, masing-masing menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut :

1 Saksi Poniman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 19/Pdt.G/2010/PN. Sth

hubungan pekerjaan maupun keluarga;

- Bahwa saksi pernah tinggal disekitar obyek perkara dan mengetahui bapak Tergugat bernama Ngwie sedangkan ibunya bernama Tarida yang sejak tahun 1959 tinggal di area obyek perkara;
- Bahwa saksi selama bertetangga dengan orang tua Tergugat tidak pernah mendengar tentang sewa-menyewa tanah/obyek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status kepemilikan obyek perkara namun bangunan di atasnya adalah milik orang tua Tergugat dan sekaligus digunakan sebagai tempat usaha bernama Toko Mas Surya;
- Bahwa saksi mengetahui obyek perkara berada terletak di Jl. Kartini No. 26 Kuala atau dikenal dengan nama Toko Mas Surya dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : berbatas dengan tanah Sipayung;
 - Selatan : berbatas dengan tanah Sin Sin;
 - Barat : berbatas dengan Jl. Kartini; dan
 - Timur : berbatas dengan lorong/jalan.

2 Saksi Chan Kai Hong

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun keluarga;
- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan orang tua Tergugat bernama Ngwie dan sejak tahun 1950 tinggal di area obyek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status kepemilikan maupun proses peralihan obyek perkara;
- Bahwa saksi selama ini tidak pernah mendengar adanya sewa-menyewa antara orang tua Tergugat dengan H. Ismail Hasibuan;
- Bahwa saksi tinggal di belakang obyek perkara sejak tahun 1950 dan tidak pernah mengenal orang bernama H. Ismail Hasibuan.

Halaman ke- 23 dari 38 halaman Putusan No. 19/Pdt.G/2010/PN. Sth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa gugatan berperkaranya pada akhir persidangan proses pembuktian bermohon kepada Majelis Hakim diberikan kesempatan diadakannya kembali tahapan Mediasi sekaligus meminta Hakim Ketua Majelis menjadi Mediator, atas permintaan tersebut Majelis Hakim berpendapat permintaan tersebut dapat dikabulkan namun berdasarkan konfirmasi dari para pihak pada persidangan tertanggal 28 Februari 2011 diperoleh fakta hukum yaitu tahapan mediasi yang telah dilaksanakan tidak tercapai sehingga Majelis Hakim melanjutkan persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 RBg *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat maupun permohonan dari Penggugat melalui kuasa hukumnya dalam persidangan tanggal 28 Februari 2011 maka Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek perkara *a quo* pada tanggal 7 Maret 2011 dan memperoleh fakta hukum yaitu batas-batas obyek perkara identik atau bersesuaian dengan posita gugatan maupun keterangan para saksi yang diajukan Penggugat demikian juga dengan Tergugat yang menyatakan obyek perkara adalah benar yang selama ini menjadi tempat tinggalnya namun batas bagian utara tidak identik dengan obyek perkara karena jarak rumah orang bernama Payung berada 6 (enam) pintu dari obyek perkara sedangkan batas sebelah utara dari tempat kediaman Tergugat berbatas dengan tanah milik Payu Kembaren alias Pilisi;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 22 Maret 2011 sekaligus para pihak tersebut menyatakan tidak akan mengajukan hal lainnya berkaitan dengan perkara ini dan mohon putusan;

Tentang Pertimbangan Hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan di atas;

I Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa materi jawaban kuasa hukum Tergugat juga meliputi eksepsi yang pada pokoknya adalah menyatakan pihak yang digugat tidak lengkap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung pada eksepsi di atas menyatakan seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap seluruh ahli waris orang tua Tergugat karena sejak tahun 1957 orang tua Tergugat bernama Ngwie dan Tarida menempati obyek perkara telah mendiami dan tinggal di area obyek perkara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi demikian, Majelis Hakim berpendapat tidak memiliki justifikasi hukum karena berkaitan dengan penentuan pihak-pihak dalam suatu gugatan khususnya tergugat merupakan hak subyektif penggugat dengan memperhatikan korelasi atau hubungan hukum diantara para pihak tersebut maupun obyek dalam suatu perkara. Dalam konteks perkara *a quo*, Penggugat sebagai pihak yang merasa dirugikan kepentingan hukum dan/atau haknya tentunya mengetahui pihak-pihak yang telah mengganggu kepentingannya atau menimbulkan kerugian bagi dirinya berkaitan dengan penguasaan obyek perkara sehingga guna melindungi hal tersebut Penggugat mengajukan gugatan terhadap pihak lainnya yaitu subyek hukum pribadi bernama Jimmy dalam posisi sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi ini tidak memiliki justifikasi hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum dan perundang-undangan maupun doktrin sehingga adalah patut dan tepat apabila materi eksepsi ini ditolak.

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perkara *a quo* adalah sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang dibeli pada tahun 2004 dengan cara mengganti rugi dari H. Ismail Hasibuan seluas $\pm 32,45 \text{ m}^2$ berlokasi di Jl. Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat seluas $\pm 32,45 \text{ m}^2$ dengan batas-batas :

- Utara : berbatas dengan tanah Payung;
- Selatan : berbatas dengan tanah Sin Sin;
- Barat : berbatas dengan Jl. Kartini; dan
- Timur : berbatas dengan tanah negara.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

26
putusan. Bahwa Penggugat memiliki alas hak atau dokumen kepemilikan atas obyek perkara berupa Surat Pernyataan Penyerahan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 592.2-119/2004 tertanggal 16 Desember 2004 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat;

Bahwa di atas obyek perkara terdapat bangunan 2 (dua) lantai atau setempat dikenal dengan nama Toko Mas Surya yang didirikan oleh orang tua Tergugat dan guna mencari solusinya Penggugat sebagai pemilik baru obyek perkara bersedia mengganti kerugian nilai bangunan tersebut namun ditolak Tergugat dengan alasan merupakan peninggalan orang tuanya;

Bahwa berdasarkan sikap Tergugat atas penawaran ganti rugi atas bangunan dari Penggugat mengindikasikan Tergugat hendak menguasai obyek perkara tanpa hak sehingga merugikan kepentingan Penggugat sehingga adalah termasuk perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*).

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat melalui kuasa hukumnya secara tegas menyatakan menolaknya;

Bahwa obyek perkara sejak sejak tahun 1957 sudah ditempati oleh orang tua Tergugat ditandai dengan mendirikan bangunan di atasnya;

Bahwa dasar orang tua Tergugat menempati dan membangun rumah di atas obyek perkara adalah berdasarkan Surat Rancangan Sebuah Rumah di Kwala yang diketahuio dan ditandatangani oleh Kepala PU (Pembangunan Umum) seksi Langkat pada tanggal 2 Oktober 1957;

Bahwa sejak pendirian bangunan di atas obyek perkara oleh almarhum Ngwie dan almarhumah Tarida selaku orang tua Tergugat, maka sampai dengan sekarang masih ditempati oleh Tergugat;

Bahwa sejak tahun 1989 ibu kandung Tergugat bernama Tarida yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hingga sampai meninggal dan dilanjutkan oleh Tergugat setiap tahunnya;

Bahwa Tergugat tidak mengenal almarhum H. Ismail Hasibuan selaku penjual obyek perkara kepada Penggugat karena kapasitas H. Ismail Hasibuan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan peradilan yang bersangkut paut yang bersangkutan tidak benar menguasai dan menempatkan obyek perkara karena secara nyata sejak tahun 1957 sampai dengan sekarang area obyek perkara ditempati oleh orang tua Tergugat dan dilanjutkan oleh Tergugat.

Menimbang, bahwa semua dalil atau posita Penggugat disangkal dan ditolak oleh Tergugat melalui kuasa hukumnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 RBg Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan suatu hak wajib untuk membuktikan dalil tersebut;

Menimbang, bahwa guna membuktikan keseluruhan dalil gugatannya, kuasa hukum Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat sebanyak 17 (tujuh belas) berkas masing-masing ditandai dengan bukti P-1 sampai dengan bukti P-17 sekaligus juga mengajukan alat bukti berupa saksi;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil bantahannya kuasa hukum Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebanyak 34 (tiga puluh empat) berkas masing-masing ditandai dengan bukti T-1 sampai dengan bukti T-34 dan juga mengajukan alat bukti berupa saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis Hakim terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kuasa hukum Penggugat diperoleh fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik obyek perkara melalui proses peralihan dari H. Ismail Hasibuan sebagaimana tercantum dalam bukti P-4;
- Bahwa obyek perkara terletak di Jl. Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat seluas \pm 32,45 m² dengan batas-batas :

- Utara : berbatas dengan tanah Payung;
- Selatan: berbatas dengan tanah Sin Sin;
- Barat : berbatas dengan Jl. Kartini; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

28
putusan Mahkamah Agung RI tahun 2011

- Bahwa penguasaan obyek perkara oleh Tergugat merupakan kelanjutan dari orang tuanya masing-masing bernama Ngwie dan Tarida yang sejak lama tinggal di area obyek perkara atas dasar hubungan sewa-menyewa antara H. Ismail Hasibuan dengan orang tua Tergugat;
- Bahwa di atas obyek perkara terdapat bangunan ruko 2 (dua) lantai yang dibangun orang tua Tergugat dan digunakan sebagai tempat usaha atau setempat dikenal dengan nama Toko Mas Surya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis Hakim terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kuasa hukum Tergugat diperoleh fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

- Bahwa di atas obyek perkara terdapat bangunan yang didirikan oleh orang tua Tergugat dan digunakan sebagai tempat usaha bernama Toko Mas Surya terletak di Jl. Kartini No. 26 Kuala dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatas dengan tanah Sipayung;
- Selatan: berbatas dengan tanah Sin Sin;
- Barat : berbatas dengan Jl. Kartini; dan
- Timur : berbatas dengan lorong/jalan.

- Bahwa keluarga Tergugat tinggal di area obyek perkara sejak tahun 1950 dimulai dari kedua orang masing-masing bernama Ngwie dan Tarida dan setelah orang tua tersebut wafat dilanjutkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (PS) oleh Majelis Hakim terhadap obyek perkara pada hari Senin tanggal 7 Maret 2011 diperoleh fakta yuridis sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Bahwa di atas obyek perkara berdiri bangunan 2

(dua) lantai berbentuk ruko sekaligus tempat usaha

bernama Toko Mas Surya terletak di Jl. Kartini No.

26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan

Kuala Kabupaten Langkat;

- Bahwa obyek perkara seluas $\pm 32,45$ m² dan dibenarkan oleh Penggugat dan Tergugat dengan batas-batas yang identik diantara penjelasan para pihak kecuali batas pada sebelah utara terdapat pertentangan antara para pihak tersebut;
- Bahwa Penggugat menyatakan pada sisi sebelah utara obyek perkara berbatas dengan tanah milik Payung;
- Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat dan menyatakan obyek perkara pada sisi sebelah utara berbatas dengan tanah milik Payu Kembaren alias Pilisi, sedangkan tanah milik orang bernama Payung berada 6 (enam) bangunan dari lokasi obyek perkara.

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh kuasa hukum Penggugat maupun kuasa hukum Tergugat I baik berupa alat bukti surat maupun keterangan para saksi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara *a quo* dan obyek gugatan serta memiliki nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan agenda persidangan jawab-menjawab maupun alat bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim berkesimpulan obyek perkara adalah mengenai sengketa terhadap status kepemilikan atas bidang tanah seluas $\pm 32,45$ m² terletak di Jl. Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat;

Menimbang, bahwa berdasarkan asumsi di atas Majelis Hakim berpendapat pintu masuk (*entry point*) dalam membahas dan menyelesaikan perkara *a quo* sekaligus

Halaman ke- 29 dari 38 halaman Putusan No. 19/Pdt.G/2010/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

30
putusan mahkamah agung. Penggugat adalah dari aspek historis dan aspek yuridis atas

penguasaan maupun kepemilikan terhadap obyek perkara;

Menimbang, bahwa guna membuktikan positanya Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat dan ditandai dengan bukti P-4 berupa Suray Pernyataan Penyerahan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi dengan Nomor 592.2-119/2004 tertanggal 16 Desember 2004 yang diterbitkan oleh Camat Kuala sebagai dasar kepemilikan Penggugat atas obyek perkara. Dalam konteks ini, Penggugat melalui kuasa hukumnya juga mengajukan bukti P-3 sebagai dasar penerbitan bukti P-4;

Menimbang, bahwa guna membuktikan positanya di atas kuasa hukum Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi atas nama Irwan Nasution, SE., secara lugas dan sistematis menerangkan obyek perkara semula adalah milik H. Ismail Hasibuan namun pada tahun 2004 dialihkan kepada Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti P-4 dan berkaitan dengan proses peralihan tersebut saksi terlibat langsung karena turut menandatangani bukti P-4 dalam kapasitas sebagai saksi. Dalam konteks ini, saksi Irwan Nasution, SE., juga menerangkan di atas obyek perkara berdiri bangunan 2 (dua) lantai berbentuk ruko dan dikenal sebagai Toko Mas Surya yang saat ini ditempati oleh Tergugat sedangkan bangunan tersebut didirikan oleh orang tua Tergugat bernama Ngwie dan Tarida atas dasar hubungan sewa-menyewa dengan H. Ismail Hasibuan dan selama proses sewa tersebut uang sewanya diambil oleh Hj. Salmiah Hasibuan dari Tarida yang merupakan ibu dari Tergugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi di atas adalah bersesuaian dengan keterangan saksi Muhammad Ramli. S yang pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa Kuala dan menerangkan obyek perkara adalah milik H. Ismail Hasibuan namun selama ini disewakan kepada orang tua Tergugat bernama Ngwie dan Tarida, namun dalam dekade terakhir pasca wafat kedua orang tuanya Tergugat tidak lagi membayar uang sewa tersebut;

Menimbang, bahwa saksi tersebut juga menerangkan obyek perkara semula adalah milik H. Ismail Hasibuan dan saksi mengetahui hal tersebut sewaktu menjabat Sekretaris Desa Kuala pernah mengukur obyek perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa berkaitan dengan dalil adanya hubungan sewa-menyewa

antara H. Ismail Hasibuan dengan orang tua Tergugat, guna membuktikan hubungan tersebut kuasa hukum Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat antara lain ditandai dengan bukti P-5 sampai dengan bukti P-17;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan alat bukti tersebut diperoleh fakta hukum yaitu sejak 1969 sampai dengan tahun 1996 berlangsung perbuatan hukum berupa sewa-menyewa oleh subyek hukum pribadi atas nama Tarida yang merupakan ibu kandung Tergugat berkaitan dengan sebidang tanah terletak di Kuala. Dalam konteks ini, fakta hukum ini selaras atau bersesuaian dengan keterangan keseluruhan saksi Penggugat yang menerangkan obyek perkara sebelumnya disewakan oleh H. Ismail Hasibuan kepada orang tua Tergugat sehingga bukti P-5 sampai dengan bukti P-17 memiliki nilai pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat lainnya dari kuasa hukum Penggugat khususnya bukti P-1 berupa Surat Keterangan No. 0192/5/DPK/ 1987 tertanggal 11 Mei 1987 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Pekan Kuala namun selama proses persidangan kuasa hukum Penggugat tidak pernah memperlihatkan asli dari bukti P-1 tersebut, sehingga berpedoman pada ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara dan berdasarkan ketentuan Pasal 301 ayat (1) RBg dengan kaidah hukum kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aslinya, maka Majelis Hakim berkesimpulan bukti P-1 tidak memiliki nilai pembuktian, namun demikian berdasarkan pertimbangan hukum di atas khusus mengenai sejarah kepemilikan atas obyek perkara *a quo* maupun penguasaan obyek perkara oleh orang tua Tergugat dan dikorelasikan dengan bukti P-1 yang sebelumnya dinyatakan Majelis Hakim tidak memiliki nilai pembuktian, maka konsekuensi yuridis adanya persesuaian antara fakta dalam bukti P-1 dengan keterangan para saksi Penggugat berimplikasi terhadap nilai pembuktian bukti P-1 yaitu Majelis Hakim berpendapat bukti P-1 bernilai;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (PS) Majelis Hakim memperoleh fakta yuridis yaitu obyek perkara *a quo* sangat identik dengan posita gugatan kecuali batas sebelah utara terdapat pertentangan antara Penggugat dengan Tergugat namun pertentangan tersebut menurut Majelis Hakim tidak *significant* atau hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

32
putusan Mahkamah Agung RI menyebutkan nama yang mirip atau bahkan cenderung

identik dan selama PS Tergugat maupun kuasa hukumnya tidak pernah berkehendak menghadirkan subyek hukum pribadi pemilik tanah dan/atau bangunan yang berbatasan dengan obyek perkara pada sisi sebelah utara;

Menimbang, bahwa dengan adanya korelasi antara dalil posita Penggugat dengan alat bukti yang relevan dengan perkara *a quo* sebagaimana termaktub di atas maka Majelis Hakim berpendapat posita Penggugat beralasan;

Menimbang, bahwa dalam materi jawabannya Tergugat melalui kuasa hukumnya secara tegas membantah posita Penggugat dan menyatakan secara historis sejak tahun 1957 obyek perkara telah dikuasai oleh Ngwie dan Tarida keduanya adalah orang tua Tergugat. Dalil ini dibuktikan dengan mendirikan bangunan 2 (dua) lantai sekaligus digunakan sebagai tempat usaha dan dikenal dengan nama Toko Mas Surya dan pasca meninggalnya kedua orang tua Tergugat obyek perkara dikuasai dan dikelola Tergugat sebagai ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Tergugat ini bersesuaian dengan keterangan para saksi yang diajukan yaitu atas nama Poniman dan Chan Kai Hong, namun para saksi tersebut tidak ada menerangkan mengenai kepemilikan atas obyek perkara oleh orang tua Tergugat dan penguasaan oleh Tergugat melainkan hanya menerangkan peralihan obyek perkara semata-mata meneruskan dari orang tuanya;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mendalilkan alas hak atau justifikasi hukum penguasaan obyek perkara oleh orang tuanya dan sekarang dilanjutkan oleh Tergugat adalah berdasarkan Surat Rancangan Sebuah Rumah di Kwala yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala PU (Pembangunan Umum) Seksi Langkat pada tanggal 2 Nopember 1957;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan di atas Majelis Hakim berpendapat adanya kontradiksi atau pertentangan antara dalil bantahan apabila dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan khususnya bukti surat. Kontradiksinya adalah Tergugat mendalilkan alas hak atau justifikasi hukum atas obyek perkara adalah berdasarkan bukti T-1, sedangkan terhadap alat bukti tersebut berdasarkan telaah yuridis diperoleh fakta hukum yaitu bukti tersebut bukanlah dokumen hukum yang menerangkan alas hak atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kepaniteraan@mahkamahagung.go.id perkara melainkan hanya izin dari instansi berkompeten

berkaitan dengan rencana pendirian bangunan di atas obyek perkara;

Menimbang, bahwa khusus mengenai dalil bantahan Tergugat melalui kuasa hukumnya yang menyatakan sejak tahun 1989 Tarida selaku ibu kandung Tergugat senantiasa membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek perkara hingga meninggal dunia dan kemudian dilanjutkan oleh Tergugat secara rutin. Dalam konteks ini, guna membuktikan dalil tersebut kuasa hukum Tergugat mengajukan alat bukti antara lain bukti T- 3 sampai dengan bukti T-31;

Menimbang, bahwa atas dalil bantahan dikorelasikan dengan alat bukti yang diajukan Majelis Hakim berpendapat adanya persesuaian diantara alat bukti tersebut namun demikian berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan bukti tagihan dan/atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah menjadi alas hak atau dasar kepemilikan atas bidang tanah yang dalam perkara *a quo* adalah kepemilikan atas obyek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berpendapat kuasa hukum Tergugat tidak dapat membantah posita Pemohon dan membuktikan dalil bantahannya berkaitan dengan aspek historis obyek ataupun aspek yuridis penguasaan dan kepemilikan atas obyek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan tersebut secara lugas kuasa hukum Penggugat dalam repliknya tertanggal 3 Nopember 2010 menolak atau membantah hal tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan lainnya dengan berdasarkan pertimbangan hukum dan pembuktian tentang aspek historis kepemilikan obyek perkara *a quo* oleh Penggugat telah terbukti, maka adalah patut dan tepat apabila Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan dalil-dalil bantahan kuasa hukum Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa konsekuensi yuridis dengan dinyatakan beralasannya posita Penggugat khususnya posita ke-1 (satu), ke-2 (dua), ke-3 (tiga) maka Majelis Hakim berpendapat adalah patut dan tepat apabila petitum point ke-2 (dua) dikabulkan;

Menimbang, bahwa konsekuensi yuridis dengan dikabulkannya point ke-2 (dua) petitum Penggugat maka terhadap point ke-3 (tiga) petitum Penggugat yang berkorelasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

34
putusan perkaranya (mengingat) dengan memperhatikan pertimbangan hukum penguasaan

Tergugat atas obyek perkara tanpa alas hak atau justifikasi hukum berdasarkan ketentuan hukum dan perundang-undangan adalah patut dan tepat apabila petitum ke-3 (tiga) dan ke-6 (enam) juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam positanya Penggugat mendalilkan bangunan yang berada di atas obyek perkara adalah didirikan oleh orang tua Tergugat dan saat ini ditempati oleh Tergugat. Dalam konteks ini, konsekuensi yuridis dikabulkannya petitum ke-2 (dua) gugatan maka adalah patut dan tepat apabila petitum ke-4 (empat) juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam positanya Penggugat melalui kuasa hukumnya menyatakan berkehendak meletakkan sita jaminan atas obyek perkara, namun selama proses persidangan tidak adanya penjelasan terperinci terhadap obyek yang akan disita, sehingga adalah patut dan tepat apabila petitum ke-5 (lima) gugatan ditolak;

Menimbang, bahwa posita Penggugat mendalilkan konsekuensi dari tindakan Tergugat yang menguasai obyek perkara milik Penggugat tanpa hak telah menimbulkan kerugian materil dan moril sebagaimana tercantum dalam posita ke-11 (sebelas). Dalam konteks ini, terhadap posita tersebut selama proses persidangan Penggugat maupun kuasa hukumnya khususnya pada agenda pembuktian tidak pernah mengajukan alat bukti berkaitan dengan dasar perhitungan maupun bukti konkret kerugian nyata yang dialami Penggugat, sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut adalah patut dan tepat apabila petitum ke-7 (tujuh) gugatan ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan posita berupa penghukuman tambahan berupa uang paksa (*dwangsom*) yang dikenakan terhadap Tergugat, selama proses persidangan Penggugat melalui kuasa hukumnya tidak pernah mengajukan dasar perhitungan nominal yang tercantum dalam positanya, maka Majelis Hakim dengan memperhatikan kemampuan keuangan Tergugat maupun sifat dari uang paksa (*dwangsom*) sebagai hukuman tambahan (*accessoir*) dalam perkara *a quo* adalah patut dan tepat apabila petitum ke-8 (delapan) gugatan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat yang meminta agar putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung republik indonesia telah telaah yuridis Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut tidak memenuhi persyaratan yang diatur dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 2000 *juncto* SEMA No. 4 tahun 2001 sehingga adalah tepat dan patut apabila point ke-9 (sembilan) petitum Penggugat juga ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim maka adalah patut apabila dinyatakan gugatan dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selebihnya dengan perbaikan redaksional sebagaimana tersebut dalam amar di bawah ini.

II Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan posita Penggugat Konvensi tanpa dasar hukum yang jelas karena obyek perkara *a quo* merupakan milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai harta peninggalan orang tuanya dan sejak tahun 1957 telah menguasai obyek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di atas, maka dengan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam gugatan Konvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan pemegang hak yang sah atas tanah obyek sengketa, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, maka semua perbuatan hukum atas obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan merupakan perbuatan melanggar hukum dan posita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan;

Menimbang, bahwa dengan tidak beralasannya posita Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berkaitan dengan historis atau riwayat kepemilikan obyek perkara *a quo* sedangkan Majelis Hakim berpendapat pembuktian posita tersebut merupakan hal esensial atau utama dalam menentukan pihak yang paling berhak atas obyek perkara, maka konsekuensi yuridisnya adalah terhadap dalil posita lainnya dari Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

36
Rekonvensi dan Rekonvensi adalah patut dan tepat apabila tidak akan dipertimbangkan.

III Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan dalil-dalil dalam gugatan Konvensi maupun dalam gugatan Rekonvensi ternyata gugatan Konvensi dikabulkan untuk sebagian sedangkan terhadap gugatan Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka konsekuensi yuridisnya adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah sehingga adalah patut dan tepat pihak yang kalah tersebut membayar semua biaya perkara *a quo* dengan besaran nominal sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini atau dengan kata lain adalah patut dan tepat apabila point ke-10 (sepuluh) petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk dikabulkan.

Mengingat peraturan perundang-undangan dalam RBg juncto KUHPerdara maupun peraturan lain yang berkaitan;

MENGADILI

I Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi kuasa hukum Tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan untuk sebagian;
- 2 Menyatakan demi hukum sebidang tanah seluas $\pm 32.45 \text{ m}^2$, yang terletak di Jalan Kartini No. 26 Lingkungan V Desa Pekan Kuala, Kecamatan Kuala, Kabupaten Langkat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Payung : 10,30 meter
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sin-Sin : 10,30 meter
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Kartini : 3,60 meter
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Negara : 2,70 meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Dan Pelepasan

Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi No. 592.2-119/2004 tertanggal 16 Desember Atas Nama Drs. Riza Buana, M.Si yang ditandatangani oleh Kepala Desa Pekan Kuala dan diketahui oleh Camat Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat;

- 1 Menyatakan demi hukum Perbuatan Tergugat yang menguasai obyek perkara tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- 2 Menghukum Tergugat membongkar bangunan rumah semi permanen berada di atas obyek perkara seluas \pm 32.45 m² terletak di Jalan Kartini No. 26 Lingkungan V, Desa Pekan Kuala, Kecamatan Kuala Kabupaten Langkat;
- 3 Menghukum Tergugat dan pihak lain yang menguasai dan mengusahai obyek perkara untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
- 4 Menolak gugatan untuk selebihnya.

II Dalam Rekonvensi;

Menolak gugatan untuk seluruhnya

III Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang hingga saat ini seluruhnya ditaksir sejumlah Rp 266.000,- (*terbilang dua ratus enam puluh enam ribu rupiah*);

Halaman ke- 37 dari 38 halaman Putusan No. 19/Pdt.G/2010/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

38
putusan Mahkamah Agung dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan

Negeri Stabat pada hari **Selasa** tanggal **6 April 2011** oleh **Hj. D.S Dewi, SH., MH.**, selaku Hakim Ketua Majelis; **Ahmad Taufik, SH.**, dan **Vivia Sitanggang, SH.**, masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **12 Mei 2011** oleh **Hj. D. S. Dewi, SH., MH.**, selaku Hakim Ketua Majelis didampingi oleh hakim-hakim anggota, dibantu oleh **Muhammad Amin, SH.**, selaku Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat.

Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

1. **Ahmad Taufik, SH.,**

Hj. D. S. Dewi, SH.,MH.,

2. **Vivia Sitanggang, SH.,**

Panitera Pengganti,

Muhammad Amin, SH.,

Perincian biaya :

1. Penerimaan Negara Bukan Pajak	Rp 30.000,-
2. Panggilan	Rp 225.000,-
3. Materai	Rp 6.000,-
. Redaksi	<u>Rp 5.000,-</u>
Jumlah	Rp 266.000,-

(terbilang dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).