



PUTUSAN
Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

WIRA WANDIRA, Lahir di Medan, tanggal 19 April 1992, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Andri Agam, S.H., M.H., CPM., CPArb** dan **Yusri Fachri, S.H., M.H.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **ANDRI AGAM, S.H., M.H. (A2) & PARTNERS LAW FIRM**, yang berkantor di Jalan Menteng VII, Gang Masjid Baiturrahman Nomor 13, Kelurahan Medan Tenggara, Kecamatan Medan Denai, Kota Medan – Sumatera Utara, email badrulalimi@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah Kelas II tanggal 20 Juni 2024 Nomor **W2.U19/92/Pdt/SK/2024/PN Srh**, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



ADDUHA, lahir di Batu Bara, tanggal 23 April 1971, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun IV, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulkifli, S.H., Dianti Novita Marwa, S.H., Ichwal Fadillah Siregar, S.H. dan Lisa Lestari, S.H., para Advokat/Pengacara-Penasihat Hukum pada Kantor Hukum **ZULKIFLI, SH & ASSOCIATES**, yang berkantor di Jalan Sisingamangaraja Nomor 270, Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Kota Kisaran Barat, Kabupaten Asahan – Sumatera Utara, email fadil.sire@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah Kelas II tanggal 20 Juni 2024 Nomor W2.U19/90/Pdt/SK/2024/PN Srh, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sei Rampah pada tanggal 6 Juni 2024 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat memiliki hubungan keluarga, yaitu Penggugat adalah keponakan dari Tergugat dimana ibu kandung dari Penggugat adalah adik kandung dari Tergugat dimana hubungan antara Penggugat dan Tergugat akhirnya menjadi anak angkat dan ibu angkat dimana Tergugat mengangkat Penggugat sebagai anak dari Tergugat dikarenakan Tergugat dalam pernikahannya tidak memiliki anak;
2. Bahwa Penggugat dahulunya tinggal di Kota Medan yang beralamat di Jalan Pelajar Pasar III komplek Villa Patumbak Permai Blok A-33, Kelurahan Patumbak Kampung, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, sedangkan Tergugat tinggal di Kota Sei Rampah yang beralamat di Dusun IV Desa Karang Tengah Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
3. Bahwa dikarenakan Tergugat dalam pernikahannya tidak memiliki anak, Tergugat merasa kesepian dalam menjalani kehidupannya di Kota Sei Rampah dan akhirnya meminta Penggugat sebagai anak angkatnya untuk bisa tinggal dekat bersama dengan Tergugat di Sei Rampah untuk menemani masa-masa tua dan ada yang merawat diri Tergugat;
4. Bahwa untuk meyakinkan diri Penggugat agar mau pindah ke Sei Rampah, Tergugat menawarkan bantuan kepada Penggugat untuk memberikan modal agar Penggugat dapat membangun usaha bersama suaminya di Sei Rampah;
5. Bahwa dikarenakan permintaan dari Tergugat kepada Penggugat untuk menemani masa tua Tergugat di Sei Rampah, Penggugat sebagai anak angkat yang juga Saksing kepada ibu angkatnya dan sebagai bentuk bakti, akhirnya Penggugat mau untuk memenuhi permintaan Tergugat tersebut dan Penggugat rela dan ikhlas untuk meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan bersama suami dan anak-anaknya;

Halaman 3 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



6. Bahwa pada tanggal 24 September 2021 untuk menjamin kehidupan Penggugat beserta keluarganya di Sei Rampah, Penggugat bersama suaminya akhirnya menjual rumah mereka di Kota Medan seharga Rp. 91.000.000 (Sembilan puluh satu juta) yang beralamat di Jalan Pelajar Pasar III komplek Villa Patumbak Permai Blok A-33, Kelurahan Patumbak Kampung, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, untuk modal awal memulai kehidupan baru di Sei Rampah bersama keluarga kecilnya dan sebagai bentuk bakti Penggugat sebagai anak untuk dapat menemani Tergugat sebagai ibunya;

7. Bahwa setelah Penggugat menjual aset rumah mereka di Kota Medan, akhirnya Penggugat bersama suaminya membeli tanah di Kota Sei Rampah, yang dibuktikan dengan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, tertanggal 19 Oktober 2021, dari WAN AZHAR pemilik sebelumnya kepada WIRA WANDIRA l.c Penggugat sebesar Rp69.000.000 (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah);

8. Bahwa setelah membeli tanah tersebut pada point (7) diatas, Penggugat akhirnya membangun usaha rumah makan dimana pada proses pembangunan usaha tersebut sesuai dengan janji dari Tergugat sebelumnya kepada Penggugat sebagai bentuk kompensasi Penggugat yang harus pindah dan meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan sebelumnya, Tergugat membantu sebagian dalam pembangunan usaha tersebut dengan membangun sebuah bangunan ruko untuk usaha Penggugat bersama suaminya agar Penggugat dapat memenuhi kehidupan keluarga kecilnya selama hidup di Kota Sei Rampah;



9. Bahwa setelah usaha itu terbangun dan berjalan selama 3 (tiga) bulan pada mulanya tidak ada masalah sama sekali antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi ketika mau masuk bulan ke-4 (empat) Tergugat tiba-tiba meminta sejumlah uang kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai bentuk pengembalian dana Tergugat yang sebagian sudah membangun bangunan ruko untuk usaha Penggugat dan suaminya selama hidup di Sei Rampah;

10. Bahwa tindakan Tergugat yang meminta uang sebesar Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat sebagai bentuk pengembalian uang Tergugat yang sudah ikut sebagian membangun ruko untuk Penggugat adalah tindakan yang sungguh sangat tidak terpuji sebagai ibu angkat, dikarenakan usaha tersebut masih dirintis dan baru berjalan selama 3 (tiga) bulan serta awalnya tidak ada perjanjian sama sekali mengenai hal tersebut antara Penggugat dan Tergugat serta pada awalnya bantuan Tergugat tersebut adalah bentuk kompensasi dari Tergugat kepada Penggugat yang meminta Penggugat untuk tinggal bersama Tergugat di Sei Rampah dan meninggalkan kehidupan Penggugat yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan bersama keluarganya;

11. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat yang tiba-tiba berubah dan tidak sesuai dengan janji Tergugat sebelumnya untuk meminta Penggugat agar mau menemani dirinya di Sei Rampah akhirnya hubungan antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak harmonis dan sering ribut dan pada akhirnya pihak keluarga besar harus turun tangan untuk mendamaikan hubungan antara Penggugat dan Tergugat;



12. Bahwa setelah upaya perdamaian dilakukan oleh keluarga besar Penggugat dan Tergugat, akhirnya Tergugat tetap tidak mau mengalah dan meminta kembali uangnya sebesar Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat, dengan sikap Penggugat yang seperti itu terus-menerus, akhirnya Penggugat sudah tidak tahan lagi dan secara terpaksa karena Penggugat dikatakan ingin menguasai harta Tergugat padahal tanah tersebut dibeli oleh Penggugat dari hasil menjual tanah Penggugat di Medan, akhirnya Penggugat menyerahkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara kepada Tergugat dan Penggugat meminta kepada Tergugat agar diberikan uang Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) agar Penggugat bersama keluarganya bisa kembali ke Kota Medan dan membeli rumah di Kota Medan. Akan tetapi, Tergugat hanya mau memberikan uang sebesar Rp50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) saja. Sungguh sangat tega tindakan Tergugat yang sudah menghancurkan kehidupan, harapan dan masa depan Penggugat dan keluarganya. Padahal Penggugat sebagai seorang anak berusaha mengabdikan kepada ibu angkatnya malah diminta uang yang mana Penggugat sendiri tidak sanggup untuk memenuhi keinginan Tergugat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa dengan peristiwa dan hubungan yang tidak harmonis serta keributan yang terus terjadi antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya Penggugat meminta kembali Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, dimana hal ini dilakukan Penggugat agar dapat menjual tanah dan bangunan tersebut dan hasil uang penjualan tanah tersebut akan dibagi sebagian kepada Tergugat agar tidak terus menagih uang yang selalu ditagihnya kepada Penggugat walaupun Penggugat mengetahui itu semua adalah pemberian Tergugat pada awalnya sebagai bentuk kompensasi kepada Penggugat yang mau menemani Tergugat dan tinggal di Sei Rampah;

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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)



14. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2024 sekitar pukul 10.00 WIB, Tergugat datang bersama Babinsa, Kepala Pos Polisi Kuala Bali yang bernama Iwan, Romi selaku Keponakan Tergugat dan 2 (dua) orang tukang yang diminta datang oleh Romi (Keponakan Tergugat) untuk merusak pintu dan kunci ruko dengan alasan kunci ruko rusak sehingga Tergugat tidak bisa masuk, padahal pintu dan kunci ruko tidak rusak tetapi kunci ruko semuanya ada pada Penggugat. Tergugat bersama kolega-koleganya yang dibawa pada hari itu mencoba masuk dan membobol serta menguasai ruko milik Penggugat, namun, suami Penggugat menelepon Kepala Pos Polisi Kuala Bali yang bernama Iwan dan menjelaskan duduk permasalahan tanah Penggugat yang sebenarnya dan akhirnya Kepala Pos Polisi Kuala Bali yang bernama Iwan mengerti tentang duduk permasalahan yang sebenarnya tentang permasalahan tanah antara Penggugat dan Tergugat sehingga Kepala Pos Polisi tersebut mengerti dan menuruti perintah suami Penggugat untuk tidak mengizinkan rumah tersebut diambil alih oleh Tergugat dikarenakan surat tanah tersebut atas nama istrinya I.c Penggugat sehingga Tergugat tidak berhak merusak kunci dan masuk ke ruko milik Penggugat tersebut. Tergugat juga berusaha menghubungi ahli waris dari WAN AZHAR agar mau membuat surat pembatalan jual beli terhadap surat tanah tersebut, akan tetapi ahli waris dari WAN AZHAR keberatan dan tidak mau melakukan permintaan dari Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;

15. Bahwa selama kurun waktu bulan April sampai dengan bulan Mei tahun 2024, Tergugat dengan membawa ahli waris mendatangi Kantor Notaris, Kantor Desa hingga Kantor Camat Serba Jadi, bahkan untuk Kantor Desa Tergugat telah mendatangi berkali-kali untuk mendesak agar nama Penggugat yang berada dan tertulis didalam Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai sebagai pemilik yang sah diganti menjadi nama ADDUHA I.c Tergugat;

Halaman 8 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



16. Bahwa upaya Tergugat juga sangat kelewatan dan berlebihan bahkan sampai mengarah kepada tindakan yang di duga melanggar hukum Pidana, yaitu sesuai dengan keterangan Pj. Kepala Desa Karang Tengah, Tergugat diduga berupaya menyuap Pj. Kepala Desa Karang Tengah dengan memberikan amplop yang di duga berisi uang kepada Pj. Kepala Desa Karang Tengah untuk membantu Tergugat membalikkan nama Penggugat sebagai pemilik sah tanah yang dibuktikan dengan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai menjadi nama ADDUHA I.c Tergugat, akan tetapi Pj. Kepala Desa Karang Tengah belum membuka amplop tersebut dan enggan menerimanya serta berkomitmen untuk mengembalikan uang tersebut kepada Tergugat;

17. Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum, sehingga sudah patut dan layak agar Tergugat dapat mengembalikan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar $\pm 399 \text{ M}^2$ yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, yang dibeli Penggugat dari pemilik sebelumnya bernama WAN AZHAR;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Sei Rampah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Maka sangatlah pantas dan layak Gugatan Penggugat untuk dapat dikabulkan seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yang dijelaskan oleh Penggugat diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini nantinya untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir bersidang pada hari, waktu dan tempat yang telah ditentukan untuk itu seraya mengambil keputusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum
3. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar $\pm 399 \text{ M}^2$ yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar $\pm 399 \text{ M}^2$ yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat;
5. Membebankan biaya perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Tergugat menghadap Kuasanya tersebut di persidangan;

Halaman 10 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sisilia Dian Jiwa Yustisia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka Majelis Hakim menanyakan kesediaan Tergugat untuk bersidang secara elektronik (*e – litigasi*);

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Majelis Hakim tersebut Tergugat bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik (*e- litigasi*);

Menimbang, bahwa pada saat agenda pembacaan gugatan, Kuasa Penggugat menyatakan ada perbaikan sebagai berikut :

Dahulu tertulis:

3. Bahwa dikarenakan Tergugat dalam pernikahannya tidak memiliki anak, Tergugat merasa kesepian dalam menjalani kehidupannya di **Kota Sei Rampah** dan akhirnya meminta Penggugat sebagai anak angkatnya untuk bisa tinggal dekat bersama dengan Tergugat di **Sei Rampah** untuk menemani masa-masa tua dan ada yang merawat diri Tergugat.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

3. Bahwa dikarenakan Tergugat dalam pernikahannya tidak memiliki anak, Tergugat merasa kesepian dalam menjalani kehidupannya di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara** dan akhirnya meminta Penggugat sebagai anak angkatnya untuk bisa tinggal dekat bersama dengan Tergugat di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara** untuk menemani masa-masa tua dan ada yang merawat diri Tergugat.

Dahulu tertulis:

Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



4. Bahwa untuk meyakinkan diri Penggugat agar mau pindah ke **Sei Rampah**, Tergugat menawarkan bantuan kepada Penggugat untuk memberikan modal agar Penggugat dapat membangun usaha bersama suaminya di **Sei Rampah**.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

4. Bahwa untuk meyakinkan diri Penggugat agar mau pindah ke **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**, Tergugat menawarkan bantuan kepada Penggugat untuk memberikan modal agar Penggugat dapat membangun usaha bersama suaminya di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**.

Dahulu tertulis:

6. Bahwa dikarenakan permintaan dari Tergugat kepada Penggugat untuk menemani masa tua Tergugat di **Sei Rampah**, Penggugat sebagai anak angkat yang juga sayang kepada ibu angkatnya dan sebagai bentuk bakti, akhirnya Penggugat mau untuk memenuhi permintaan Tergugat tersebut dan Penggugat rela dan ikhlas untuk meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan bersama suami dan anak-anaknya.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

5. Bahwa dikarenakan permintaan dari Tergugat kepada Penggugat untuk menemani masa tua Tergugat di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**, Penggugat sebagai anak angkat yang juga sayang kepada ibu angkatnya dan sebagai bentuk bakti, akhirnya Penggugat mau untuk memenuhi permintaan Tergugat tersebut dan Penggugat rela dan ikhlas untuk meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan bersama suami dan anak-anaknya.

Dahulu tertulis:



6. Bahwa pada tanggal 24 September 2021 untuk menjamin kehidupan Penggugat beserta keluarganya di **Sei Rampah**, Penggugat bersama suaminya akhirnya menjual rumah mereka di Kota Medan seharga Rp. 91.000.000 (Sembilan puluh satu juta) yang beralamat di Jalan Pelajar Pasar III komplek Villa Patumbak Permai Blok A-33, Kelurahan Patumbak Kampung, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, untuk modal awal memulai kehidupan baru di **Sei Rampah** bersama keluarga kecilnya dan sebagai bentuk bakti Penggugat sebagai anak untuk dapat menemani Tergugat sebagai ibunya.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

6. Bahwa pada tanggal 24 September 2021 untuk menjamin kehidupan Penggugat beserta keluarganya di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**, Penggugat bersama suaminya akhirnya menjual rumah mereka di Kota Medan seharga Rp. 91.000.000 (Sembilan puluh satu juta) yang beralamat di Jalan Pelajar Pasar III komplek Villa Patumbak Permai Blok A-33, Kelurahan Patumbak Kampung, Kecamatan Patumbak, Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, untuk modal awal memulai kehidupan baru di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara** bersama keluarga kecilnya dan sebagai bentuk bakti Penggugat sebagai anak untuk dapat menemani Tergugat sebagai ibunya.

Dahulu tertulis:



7. Bahwa setelah Penggugat menjual aset rumah mereka di Kota Medan, akhirnya Penggugat bersama suaminya membeli tanah di **Kota Sei Rampah, yang dibuktikan dengan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar ± 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, tertanggal 19 Oktober 2021, dari WAN AZHAR pemilik sebelumnya kepada WIRA WANDIRA I.c Penggugat sebesar Rp. 69.000.000 (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah).**

Diperbaiki dan Disempurnakan:

7. Bahwa setelah Penggugat menjual aset rumah mereka di Kota Medan, akhirnya Penggugat bersama suaminya membeli tanah di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**, yang dibuktikan dengan **Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar ± 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, tertanggal 19 Oktober 2021, dari WAN AZHAR pemilik sebelumnya kepada WIRA WANDIRA I.c Penggugat sebesar Rp. 69.000.000 (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah).** Adapun batas-batas dan ukuran objek tanah tersebut ;

1. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Provinsi / Jln. Lubuk Pakam – Dolok Masihul ; 19 Meter.
2. Sebelah Selatan : berbatasan dengan dahulu Tanah M. SYAFRI sekarang Paruhum Hasibuan ; 19 Meter.
3. Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah M. Sudirman : 19, 5 Meter.
4. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Dusun : 19,5 Meter.



Dahulu tertulis:

8. Bahwa setelah membeli tanah tersebut pada point (7) diatas, Penggugat akhirnya membangun usaha rumah makan dimana pada proses pembangunan usaha tersebut sesuai dengan janji dari Tergugat sebelumnya kepada Penggugat sebagai bentuk kompensasi Penggugat yang harus pindah dan meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan sebelumnya, Tergugat membantu sebagian dalam pembangunan usaha tersebut dengan membangun sebuah bangunan ruko untuk usaha Penggugat bersama suaminya agar Penggugat dapat memenuhi kehidupan keluarga kecilnya selama hidup di **Kota Sei Rampah**.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

8. Bahwa setelah membeli tanah tersebut pada point (7) diatas, Penggugat akhirnya membangun usaha rumah makan dimana pada proses pembangunan usaha tersebut sesuai dengan janji dari Tergugat sebelumnya kepada Penggugat sebagai bentuk kompensasi Penggugat yang harus pindah dan meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan sebelumnya, Tergugat membantu sebagian dalam pembangunan usaha tersebut dengan membangun sebuah bangunan ruko untuk usaha Penggugat bersama suaminya agar Penggugat dapat memenuhi kehidupan keluarga kecilnya selama hidup di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**.

Dahulu tertulis:

9. Bahwa setelah usaha itu terbangun dan berjalan selama 3 (tiga) bulan pada mulanya tidak ada masalah sama sekali antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi ketika mau masuk bulan ke-4 (empat) Tergugat tiba-tiba meminta sejumlah uang kepada Penggugat, yaitu sebesar **Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)** sebagai bentuk pengembalian dana Tergugat yang sebagian sudah membangunkan bangunan ruko untuk usaha Penggugat dan suaminya selama hidup di **Sei Rampah**.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



9. Bahwa setelah usaha itu terbangun dan berjalan selama 3 (tiga) bulan pada mulanya tidak ada masalah sama sekali antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi ketika mau masuk bulan ke-4 (empat) Tergugat tiba-tiba meminta sejumlah uang kepada Penggugat, yaitu sebesar **Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah)** sebagai bentuk pengembalian dana Tergugat yang sebagian sudah membangunkan bangunan ruko untuk usaha Penggugat dan suaminya selama hidup di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara.**

Dahulu tertulis:

10. Bahwa tindakan Tergugat yang meminta uang sebesar Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat sebagai bentuk pengembalian uang Tergugat yang sudah ikut sebagian membangun ruko untuk Penggugat adalah tindakan yang sungguh sangat tidak terpuji sebagai ibu angkat, dikarenakan usaha tersebut masih dirintis dan baru berjalan selama 3 (tiga) bulan serta awalnya tidak ada perjanjian sama sekali mengenai hal tersebut antara Penggugat dan Tergugat serta pada awalnya bantuan Tergugat tersebut adalah bentuk kompensasi dari Tergugat kepada Penggugat yang meminta Penggugat untuk tinggal bersama Tergugat di **Sei Rampah** dan meninggalkan kehidupan Penggugat yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan bersama keluarganya.

Diperbaiki dan Disempurnakan:



10. Bahwa tindakan Tergugat yang meminta uang sebesar Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat sebagai bentuk pengembalian uang Tergugat yang sudah ikut sebagian membangun ruko untuk Penggugat adalah tindakan yang sungguh sangat tidak terpuji sebagai ibu angkat, dikarenakan usaha tersebut masih dirintis dan baru berjalan selama 3 (tiga) bulan serta awalnya tidak ada perjanjian sama sekali mengenai hal tersebut antara Penggugat dan Tergugat serta pada awalnya bantuan Tergugat tersebut adalah bentuk kompensasi dari Tergugat kepada Penggugat yang meminta Penggugat untuk tinggal bersama Tergugat di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara** dan meninggalkan kehidupan Penggugat yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan bersama keluarganya.

Dahulu tertulis:

11. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat yang tiba-tiba berubah dan tidak sesuai dengan janji Tergugat sebelumnya untuk meminta Penggugat agar mau menemani dirinya di **Sei Rampah** akhirnya hubungan antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak harmonis dan sering ribut dan pada akhirnya pihak keluarga besar harus turun tangan untuk mendamaikan hubungan antara Penggugat dan Tergugat.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

11. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat yang tiba-tiba berubah dan tidak sesuai dengan janji Tergugat sebelumnya untuk meminta Penggugat agar mau menemani dirinya di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara** akhirnya hubungan antara Penggugat dan Tergugat menjadi tidak harmonis dan sering ribut dan pada akhirnya pihak keluarga besar harus turun tangan untuk mendamaikan hubungan antara Penggugat dan Tergugat.

Dahulu tertulis:



13. Bahwa dengan peristiwa dan hubungan yang tidak harmonis serta keributan yang terus terjadi antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya Penggugat meminta kembali **Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai** milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, dimana hal ini dilakukan Penggugat agar dapat menjual tanah dan bangunan tersebut dan hasil uang penjualan tanah tersebut akan dibagi sebagian kepada Tergugat agar tidak terus menagih uang yang selalu ditagihnya kepada Penggugat walaupun Penggugat mengetahui itu semua adalah pemberian Tergugat pada awalnya sebagai bentuk kompensasi kepada Penggugat yang mau menemani Tergugat dan tinggal di **Sei Rampah**.

Diperbaiki dan Disempurnakan:

13. Bahwa dengan peristiwa dan hubungan yang tidak harmonis serta keributan yang terus terjadi antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya Penggugat meminta kembali **Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai** milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, dimana hal ini dilakukan Penggugat agar dapat menjual tanah dan bangunan tersebut dan hasil uang penjualan tanah tersebut akan dibagi sebagian kepada Tergugat agar tidak terus menagih uang yang selalu ditagihnya kepada Penggugat walaupun Penggugat mengetahui itu semua adalah pemberian Tergugat pada awalnya sebagai bentuk kompensasi kepada Penggugat yang mau menemani Tergugat dan tinggal di **Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara**.

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

I. Tentang Eksepsi

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)



Bahwa adapun alasan Gugatan Penggugat dinyatakan kurang pihak adalah sebagai berikut :

A. Gugatan tidak mengikutsertakan Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi sebagai Pihak yang Mengetahui serta Mengeluarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi.

1. Bahwa menurut hukum acara perdata yang diatur dalam BRv. HIR/RBg, serta peraturan yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyangkut dalam perkara - perkara perdata dalam menyusun suatu gugatan haruslah jelas yaitu antara posita dan petitumnya hendaklah sinkron dan lengkap baik mengenai subjek hukum maupun objek yang dipersengketakan, sehingga pemeriksaan perkara tersebut benar-benar telah memenuhi aturan hukum acara yang berlaku dan hal ini adalah sebagai pemenuhan syarat - syarat formal dalam suatu gugatan, sehingga hukum perdata materiil dalam perkara *a quo* dapat ditegakkan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata itu sendiri, dan dapat memberikan keadilan hukum (justice), kemanfaatan hukum (utility) dan kepastian hukum (legal certainty) dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, terlihat dengan jelas bahwa objek tanah yang digugat oleh Penggugat (*Ic. Wira Wandira*) adalah berupa *Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar ± 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara* tertanggal 19 Oktober 2021;



3. Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwasannya kepemilikan Penggugat atas tanah objek perkara diperoleh berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi yang dikeluarkan maupun diketahui oleh Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi;

4. Bahwa untuk lebih terangnya pokok permasalahan dalam perkara *a quo* serta meminta pertanggungjawaban Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi dalam mengeluarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi seperti yang disebutkan diatas, maka seharusnya Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi harus diikutsertakan sebagai pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Karena hanya Tergugat saja yang ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* tanpa menarik pihak lain dalam perkara *a quo*, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak lengkap, karena kurangnya Para Pihak sebagai subjek hukum dalam perkara *a quo* / kurangnya para pihak yang berperkara (*Plurium Litis Consortium*), dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa berdasarkan uraian yuridis diatas, dan oleh karena gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi yang mengeluarkan dan mengetahui Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi tersebut, maka gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) sehingga cacat formil, oleh karena itu patut dan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. Penggugat Tidak Mengikutsertakan Pemilik Asal Tanah Sebagai Pihak Yang Menjual Tanah Yang Menjadi Objek Perkara.

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



1. Bahwa apabila dibaca dan cermati dalil posita gugatan Penggugat bahwasannya objek perkara tanah diperoleh Berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi dari pemilik sebelumnya sebagaimana terdapat pada posita gugatan dari Penggugat pada Halaman 2 (Dua) Poin 7 (Tujuh) yaitu Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 dari WAN AZHAR pemilik sebelumnya kepada WIRA WANDIRA yaitu Penggugat sebesar Rp. 69.000.000 (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah) dengan batas – batas dan ukuran objek tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Provinsi/Jalan Lubuk Pakam–Dolok Masihul : 19 Meter

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan dahulu Tanah M. Syafri sekarang Paruhum Hasibuan : 19 Meter

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah M. Sudirman : 19,5 Meter

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Dusun : 19,5 Meter

2. Bahwa melihat dari Posita gugatan Penggugat diatas, jelas perolehan atas tanah objek perkara adalah berdasarkan ganti rugi dari pihak lain yang sebagai pemilik objek tanah sebelumnya (Ic. WAN AZHAR) dalam perkara a quo;



3. Bahwa untuk lebih terang dan jelasnya serta memudahkan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, maka pihak lain yang menerima ganti rugi yang diklaim dari Penggugat seharusnya ditarik sebagai pihak Tergugat, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2752K/Pdt/1983 Jo. PT Medan No.30/1983 Jo. PN Medan, No. 115/1982 yang pada intinya menyatakan secara formil pihak ketiga harus ikut didugat dari siapa tanah terperkara diperoleh;

4. Bahwa oleh karena Penggugat mengklaim memperoleh tanah tersebut dengan cara ganti rugi dengan pihak ketiga sebagaimana yang terdapat dalam posita gugatan Penggugat pada Halaman 3 (Tiga) Poin 7 (Tujuh), sehingga seharusnya Penggugat juga turut menyertakan pihak ketiga tersebut sebagai Turut Tergugat;

5. Bahwa apabila Penggugat tidak mengikutsertakan pihak penjual sebagai pihak yang turut berberperkara, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, juga sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan tugas bagi Pengadilan yang mana dalam SEMA tersebut telah dimuat Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Gugatan Kurang Pihak dalam Perkara Tanah pada huruf b yang berbunyi :

“Jika diajukan eksepsi mengenai kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima.”



6. Bahwa karena Penggugat tidak mengikutsertakan pihak ketiga yang melakukan perikatan perpindahan/melepaskan hak dengan cara ganti rugi tersebut diatas sebagai pihak dalam gugatannya, maka gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga cacat formil, oleh karena itu patut dan berdasar hukum bagi Majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

7. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas terbukti gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga cacat formil, atau setidaknya – tidaknya tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan, oleh karena itu dan patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

II. Tentang Pokok Perkara

1. Bahwa apa - apa yang telah Tergugat uraikan dalam dalil Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam dalil-dalil pada pokok perkara ini, karena secara mutatis mutandis mohon dimasukkan dalam dalil pada pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang termaktub dalam surat gugatannya bertanggal 05 Juni 2024 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Sei Rampah tanggal 06 Juni 2024 kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;



3. Bahwa untuk menjelaskan dan mendudukkan persoalan yang sebenarnya terjadi akan Tergugat jelaskan fakta yang sesuai adanya yang nantinya akan dikuatkan dengan bukti – bukti dan saksi – saksi yang akan Tergugat hadirkan nanti dalam agenda pembuktian dihadapan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
4. Bahwa benar Penggugat adalah Keponakan dari Tergugat yang merupakan anak dari Adik Kandung Tergugat, namun mengenai Penggugat menyebut sebagai Anak Angkat dari Tergugat hal ini harus dibuktikan oleh Penggugat berupa adanya Penetapan dari Pengadilan perihal pengangkatan anak;
5. Bahwa Penggugat adalah Keponakan Tergugat yang telah Tergugat besarkan dan rawat sejak duduk di kelas 3 (Tiga) Sekolah Dasar sampai Dewasa dan hingga Penggugat menikahpun Tergugat yang membantu membiayai kebutuhan pernikahan Penggugat;
6. Bahwa tidak benar ada permintaan dari Tergugat kepada Penggugat untuk menemani masa tua Tergugat di Sei Rampah, yang sebenarnya adalah Penggugat yang selama tinggal di Medan mengalami kesulitan dalam kehidupannya, dan kerap meminta uang kepada Tergugat;



7. Bahwa menanggapi Posita Penggugat pada poin 7 (Tujuh) dalam Gugatannya adalah tidak benar kalau Penggugat dan suaminya ada membeli tanah yang menjadi objek perkara *a quo* yang Penggugat katakan dalam gugatan dengan berupa Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah $\pm 399 \text{ M}^2$ yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 dari WAN AZHAR pemilik sebelumnya dengan sejumlah Uang Rp. 69.000.000 (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah);

8. Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah Tergugatlah yang membeli Tanah tersebut sebesar Rp. 80.000 Juta Rupiah (Delapan Puluh Juta Rupiah) dengan metode pembayaran sejumlah Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) dibayarkan oleh Tergugat secara tunai kepada ahli waris pemilik tanah sebelumnya, dan kemudian dibayarkan Sejumlah Rp. 78.000.000 (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah) melalui transaksi Setoran Bank dengan atas nama Pengirim setoran adalah Tergugat yang ditujukan kepada Ahli Waris Pemilik tanah yang mana hal ini akan Tergugat buktikan nantinya di Persidangan dalam agenda pembuktian khususnya;

9. Bahwa menanggapi Posita Penggugat pada poin 8 (Delapan) dalam Gugatannya adalah tidak benar Penggugat ada Membangun rumah diatas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, tanah yang Tergugat beli tersebut selanjutnya oleh Tergugatlah dibangun sebuah rumah dan usaha, setelah bangunan selesai berdiri baru kemudian Tergugatlah yang menyuruh Penggugat untuk menempatnya sebagai bentuk kepedulian Tergugat dan rasa iba Tergugat kepada Penggugat yang saat itu sedang mengalami kesulitan ekonomi;

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



10. Bahwa perihal surat tanah yang dibeli Tergugat tersebut untuk pengurusannya sepenuhnya dipercayakan Tergugat kepada Kepala Desa Karang Tengah Kecamatan Serba Jadi, namun dalam Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 Tertera dalam surat bahwa dalam pelepasan/penyerahan penguasaan atas tanah dengan ganti rugi tercantum besaran ganti rugi sebesar Rp.69.000.000 (Enam Puluh Sembilan Juta Rupiah).

11. Bahwa faktanya padahal ganti rugi tersebut sebenarnya adalah sebesar Rp. 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah) seperti yang Tergugat Sampaikan pada poin 7 (tujuh) diatas. Hal ini dilakukan Kepala Desa Karang Tengah mengapa disurat dibuat lebih murah dari harga ganti rugi sebenarnya dikarenakan inisiatif Kepala Desa Karang Tengah agar pajaknya lebih murah;

12. Bahwa menanggapi Posita Penggugat pada poin 9 (Sembilan) dalam Gugatannya adalah tidak benar Tergugat ada meminta uang sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat. Yang sebenarnya terjadi adalah, Penggugat merasa tidak cocok lagi dan berselisih paham terhadap Tergugat hingga mengakibatkan hubungan tidak harmonis, justru Penggugatlah yang sebenarnya ada meminta uang kepada Tergugat sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan dalil Penggugat hendak balik lagi ke medan untuk membeli rumah baru sebagai ganti rumah Penggugat yang telah Penggugat Jual sebelumnya sebesar Rp. 91.000.000 (Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah) untuk dipergunakan Penggugat sebagai modal awal memulai kehidupan baru di Sei Rampah bersama dengan keluarga kecilnya;

Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



13. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut kepada Tergugat, Tergugat hanya mau memberi uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai bentuk kompensasi kepada Penggugat. Hal ini juga sudah disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat pada saat Mediasi dihadapan Hakim Mediator Pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, terkait Permintaan Penggugat kepada Tergugat agar memberi uang sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) namun Tergugat hanya mau memberi sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) dan berujung kedua belah pihak tetap bersikeras terhadap keinginannya masing – masing hingga hasil mediasipun gagal tidak mendapat kesepakatan;

14. Penggugat menjelaskan dalam gugatannya pada halaman 4 (Empat) poin 12 (Dua Belas) yang pada intinya Penggugat mengatakan bahwa Tergugat sangat tega sudah menghancurkan kehidupan Penggugat, nyatanya atas dasar apa Penggugat mengatakan hal demikian kepada Tergugat yang sudah membesarkan Penggugat hingga dewasa, membantu Penggugat, dan turut menghantarkan Penggugat hingga menikah. Namun yang terjadi sebenarnya adalah Penggugat ada mengirim Pesan WhatsApp kepada Tergugat berupa ancaman kepada Tergugat yang merupakan Pesan yang tidak pantas disampaikan oleh Penggugat selaku keponakan dari Tergugat, bentuk isi pesan Penggugat kepada Tergugat tersebut adalah sebagai berikut:



“ Gara gara kau ya rumah tangga ku jadi hancur, sempat aku bercerai berai gara-gara kau, ku bunuh tikam mati kau dengan tangan ku ini ya. Gara – gara kau aku kehilangan semuanya, sempat aku kehilangan anak – anak ku juga, dengan senang hati ku hancurkan hidup kau ”. Hal tersebut apa yang dilakukan

Penggugat terhadap Tergugat sudah diluar batas kewajaran, dan sudah mengarah ke perbuatan Pidana berupa ancaman yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat melalui Pesan WhatsApp;

15. Bahwa terkait Tergugat hendak mengubah nama surat tanah yang menjadi objek perkara atas nama Penggugat menjadi Nama Tergugat adalah dikarenakan sudah sangat kecewanya Tergugat terhadap Penggugat yang notabene adalah orang yang telah dibesarkannya hingga dewasa namun bertindak kelewat batas layaknya orang lain yang tak ada hubungan apapun, dan juga Tergugat melihat surat tanah yang dibuat, diketik dan diterbitkan oleh Pemerintahan Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi yang menjadi objek perkara *a quo* ada terdapat kejanggalan, yaitu dalam surat tertera Pihak yang menjual yakni WAN AZHAR ada menandatangani sebagai Pihak Pertama yang menerima Ganti rugi atas tanah, padahal diketahui WAN AZHAR telah meninggal dunia pada tahun 2013, namun dalam surat tanah ada tanda tangan atas nama WAN AZHAR tertera ditandatangani tahun 2021, bagaimana bisa orang yang sudah meninggal menandatangani surat. Menurut Tergugat harusnya Ahli Warisnya lah yang menandatangani surat surat dimaksud, itulah sebab Tergugat ingin surat tanah tersebut diminta untuk diperbaiki dan atau diubah sekalian oleh Pejabat Pemerintahan Desa maupun Kecamatan yang berwenang;

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



16. Bahwa oleh karena proses penerbitan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 menyalahi prosedur, dimana pihak Pemerintahan Desa tidak melakukan ketelitian dan adanya tanda tangan penjual atas nama WAN AZHAR yang pada kenyataannya sudah meninggal dunia, maka Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 haruslah dinyatakan cacat hukum dan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 haruslah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Bahwa Berdasarkan uraian sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, dengan kerendahan hati, Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar kiranya berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Tentang Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Perkara *a quo* Kurang Pihak, Dan Atau;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Tentang Pokok Perkara :

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai Dengan Luas Tanah \pm 399 M² Yang Berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara Tertanggal 19 Oktober 2021 Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
3. Menghukum Penggugat Untuk Membayar Seluruh Biaya Perkara;

Subsidaire :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohonlah putusan yang seadil-adilnya (Ex Ae quo Et Bono);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 berupa:

1. Fotocopy Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor 592.2/048/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dari Wan Azhar kepada Wira Wandira, selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 dengan NOP 12.19.216.203.006-0064.0 atas nama Wira Wandira, selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotocopy Pengembalian Surat Tanah Asli dengan nomor 13/ZA-AP/V/2024 tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti surat P-1 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

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

1. Saksi Wiwi Susanti, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saat ini Saksi menjabat sebagai Kepala Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Saksi menjadi Kepala Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara sejak tahun 2018;
- Bahwa setahu Saksi letak dari objek sengketa yang saat ini sedang dipersidangkan adalah di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa setahu Saksi luas dari objek sengketa tersebut adalah ± 400 m²;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas – batas dari objek sengketa tersebut adalah :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Protokol;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik M. Safril;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dahulu milik M. Safril sekarang milik Paruhum Hasibuan;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gang;
- Bahwa Penggugat menjadi warga tetap di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai adalah sejak November tahun 2011;



- Bahwa sepengetahuan Saksi surat-surat dari objek sengketa tersebut adalah berupa SK Camat yang dahulu atas nama Wan Azhar namun sekarang sudah beralih menjadi nama Wira Wandira yaitu Penggugat;
- Bahwa bentuk dari objek sengketa tersebut adalah dahulu hanya berupa lahan kosong namun saat ini lahan kosong tersebut sudah dibangun 3 (tiga) buah bangunan ruko;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Wan Azhar;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya ganti kerugian yang diberikan oleh Penggugat kepada Wan Azhar;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena pada tanggal yang Saksi kurang ingat namun pada bulan September 2021, bapak kepala desa memanggil Saksi dan menyerahkan surat yang berisikan tentang hal ganti kerugian antara Penggugat dengan Wan Azhar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat adalah anak angkat dari Tergugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, uang ganti kerugian yang diberikan Penggugat kepada Wan Azhar adalah sejumlah Rp69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti Surat P-1 tersebut dan benar surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Bukti Surat T-2 tersebut;
- Bahwa saat Kepala Desa memberikan surat-surat ganti kerugian tersebut, surat surat sudah bertandatangan lengkap;
- Bahwa seingat Saksi, sekitar bulan Desember surat-surat tersebut sudah lengkap dan siap;
- Bahwa setahu Saksi, surat-surat tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Penggugat;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek sengketa adalah \pm 500 meter;
- Bahwa objek sengketa tersebut belum memiliki bersertifikat Surat Hak Milik (SHM);

Halaman 32 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena Penggugat sempat mengajukan surat permohonan untuk mengurus Surat SK Camat menjadi sertifikat Hak Milik namun ada kesalahan pada surat SK Camat tersebut sehingga harus ada perbaikan. Selanjutnya saat kami hendak melakukan pengukuran ulang pada objek sengketa, Tergugat datang dan mengambil SK Camat tersebut dan mengatakan bahwa ini adalah urusan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga sampai dengan saat ini objek sengketa tersebut belum bersertifikat Hak Milik;
- Bahwa setelah hal yang kemarin tersebut terjadi, pada tahun 2023 Penggugat mau mengajukan prona namun Tergugat tidak memberikan ijin;
- Bahwa sekitar tanggal Saksi lupa, namun bulan Februari 2024, Tergugat ada datang dan meminta untuk mengubah nama pada SK Camat yang telah terbit tersebut dan memohon untuk menggantikan nama Pengugat menjadi nama Tergugat;
- Bahwa kemudian pada bulan Juni 2024, Tergugat juga menjumpai Kepala Desa dan memohon juga untuk merubah nama Penggugat menjadi Tergugat pada SK Camat yang telah terbit tersebut;
- Bahwa syarat untuk membuat SK Camat dalam kepemilikan sebuah lahan/tanah adalah Surat Asli Jual Beli, KTP yang mengajukan dan saksi;
- Bahwa setahu Saksi saat pengajuan SK Camat, surat pengajuan atas nama Wan Azhar asli;
- Bahwa kurang mengetahui terkait adanya pemberian amplop berisi uang didalam berkas permohonan yang diberikan oleh warga dusun, namun sependengaran Saksi ada warga dusun yang memberikan berkas namun ada amplop didalam berkas tersebut;
- Bahwa benar, sekitar bulan Mei 2024 ada Babinsa, Bhabinkamtibmas, Tukang sebanyak 2 (dua) orang datang ke objek sengketa tersebut dan hendak membongkar bangunan yang ada diatas lahan objek sengketa tersebut namun pembongkaran tersebut tidak terlaksana karena Penggugat tidak mengijinkannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang mengurus surat-surat jual beli dari Wan Azhar ke Penggugat adalah Tergugat;

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi tidak melihat langsung adanya jual beli antara Wan Azhar dengan Penggugat namun Saksi hanya membaca suratnya saja;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat adalah anak angkat dari Tergugat dari Pengakuan Penggugat kepada Saksi namun Saksi tidak pernah ada melihat surat-surat yang menyatakan tentang hal tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ada usaha yang dibuka pada bangunan yang telah dibangun diatas lahan yang merupakan objek sengketa tersebut;
- Bahwa usaha yang dibuka tersebut adalah usaha Rumah Makan;
- Bahwa usaha Rumah tersebut sudah tutup sejak bulan kemarin sampai dengan saat ini;
- Bahwa Saksi dan Kepada Desa ikut dalam pengukuran objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Wan Azhar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Wan Azhar telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Bukti Surat T-28 tersebut;
- Bahwa proses pengajuan surat jual beli tanah yang diajukan oleh Tergugat pada Kepala Desa tersebut 2 (dua) kali kembali karena tidak lengkap, setelah surat-surat tersebut lengkap, lalu Saksi, Bapak Kepala Desa, Suami Tergugat, Sudirman, dan Abaz melakukan pengukuran ke objek sengketa tersebut dengan menggunakan meteran dan tanpa dihadiri oleh Wan Azhar;
- Bahwa saat Saksi melakukan pengukuran terhadap objek sengketa, saat itu masih berbentuk lahan kosong tanpa ada bangunan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bangunan di atas lahan objek sengketa tersebut dibangun tahun 2021 oleh Tergugat;
- Bahwa setelah selesai dibangun, Penggugat yang menempati bangunan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi permasalahan terhadap objek sengketa tersebut adalah Penggugat dan Tergugat memperebutkan bangunan dan lahan yang saat ini menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat dan Tergugat bertemu;

Halaman 34 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa setahu Saksi Tergugat bertempat tinggal di Dusun IV;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat selama pengurusan surat jual beli tanah terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa pertama kali Saksi bertemu dengan Penggugat pada saat pembukaan warung Rumah Makan;
- Bahwa selama ini Saksi lebih sering melihat Tergugat yang berada di objek sengketa tersebut
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat selama pembangunan ruko berlangsung;
- Bahwa setahu Saksi dahulu Penggugat bertempat tinggal di Medan, kemudian pindah ke Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa saat Saksi menerima surat SK Camat tentang jual beli tanah yang merupakan objek sengketa tersebut, Surat tersebut tinggal ditandatangani saja;
- Bahwa yang mengkonsep surat tersebut adalah Bapak Kepala Desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu pekerjaan dari Penggugat;

2. Saksi May Astuti, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa jabatan Saksi pada kantor Kepala Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai adalah sebagai Sekretaris Desa (sekdes);
- Bahwa Saksi menerima berkas permohonan jual beli yang diberikan oleh Tergugat pada September tahun 2021;
- Bahwa saat itu Saksi membaca, bahwa permohonan tersebut dibuat atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya upaya Tergugat untuk merubah nama pada SK Camat tersebut;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek sengketa tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Tergugat yang mengurus surat jual beli dari Wan Azhar kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Wan Azhar atau Deslia;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Dusun IV;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat merupakan anak angkat dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat penetapan atau surat lainnya yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan anak angkat dari Tergugat;
- Bahwa Tergugat mengajukan perubahan nama pada SK Camat yang telah dikeluarkan tersebut pada bulan Juni 2024;
- Bahwa ada usaha yang dibuka pada bangunan yang saat ini menjadi objek sengketa adalah Warung Rumah Makan;
- Bahwa Penggugat yang mengusahakan Rumah Makan tersebut;
- Bahwa Tergugat yang datang menghadap Kepala Desa dan mengurus surat jual beli dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa Kepala Desa yang membuat konsep surat jual beli dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa saat itu Pembeli dan Penjual dari objek sengketa tidak datang langsung ke kantor Kepala Desa untuk mengurus surat-surat tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi dan Pak Kades melakukan pengukuran terhadap objek sengketa, yang mendampingi kami saat itu adalah Tergugat tanpa dihadiri Penggugat;
- Bahwa Tergugat yang datang ke kantor Kepala Desa selama proses pembuatan surat-surat dari objek sengketa tersebut dan Penggugat tidak pernah hadir;
- Bahwa cara Tergugat saat mengajukan permohonan pembuatan surat objek sengketa tersebut adalah Tergugat hadir sendiri dengan membawa surat jual beli antara Wan Azhar dengan Penggugat untuk dijadikan sebagai SK Camat kemudian surat tersebut ditiptkan kepada Saksi untuk diberikan kepada Kepala Desa;

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

Disclaimer

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



- Bahwa surat tersebut sudah dikembalikan sebanyak 2 (dua) kali dikarenakan tandatangan dari Wan Azhar dan Penggugat tidak ada sehingga surat-surat dari Tergugat dipulangkan, lalu kemudian Tergugat kembali lagi dengan membawa surat-surat yang telah bertandatangan oleh Penggugat dan Wan Azhar dan surat tersebut diproses sehingga menjadi SK Camat;
- Bahwa Penggugat tidak hadir saat menyerahkan surat-surat tersebut;
- Bahwa proses pembuatan surat SK Camat pada objek sengketa tersebut adalah Kepala Desa membuat konsep surat dan menyerahkan konsep surat tersebut kepada Tergugat untuk diisi. Selanjutnya surat tersebut diserahkan kepada Sekretaris Desa untuk diproses. Setelah selesai diberikan kepada Dusun untuk di cek ke lapangan. Setelah itu, diberikan kepada Saksi dalam kondisi sudah siap;
- Bahwa Tergugat yang membuat surat permohonan dan mengisi konsep surat permohonan untuk diserahkan kepada Kepala Desa;
- Bahwa saat itu tidak ada yang keberatan terhadap permohonan surat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-30 berupa:

1. Fotocopy Aplikasi Setoran/transfer/kliring/inkaso tanggal 02 Juli 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti T-1;
2. Fotocopy Kuitansi Pembelian Sebidang Tanah ±399,75 M² sejumlah Rp78.000.000,- (*tujuh puluh delapan juta rupiah*), tertanggal 02 Juli 2021, bertempat di Karang Tengah, selanjutnya diberi tanda Bukti T-2;
3. Fotocopy Kuitansi Ongkos (upah) membangun rumah sejumlah Rp80.000.000,- (*delapan puluh juta rupiah*), tertanggal 03 Juli 2021, bertempat di Karang Tengah, selanjutnya diberi tanda Bukti T-3;
4. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 05 Juli 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp7.676.000,- (*tujuh juta enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-4;



5. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 05 Juli 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp9.570.000,- (*sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-5;
6. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 07 Juli 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp23.700.000,- (*dua puluh tiga juta tujuh ratus ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-6;
7. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 09 Juli 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp7.400.000,- (*tujuh juta empat ratus ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-7;
8. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 10 Juli 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp11.450.000,- (*sebelas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-8;
9. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 11 Juli 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp14.670.000,- (*empat belas juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-9;
10. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan dari Umega 2 tanggal 05 Oktober 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp24.090.000,- (*dua puluh empat juta sembilan puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-10;
11. Fotocopy Nota sejumlah Rp850.000,- (*delapan ratus lima puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-11;
12. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan tanggal 25 Oktober 2021 sejumlah Rp262.000,- (*dua ratus enam puluh dua ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-12;
13. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 02 Nopember 2021 kepada Buk Isa di Karang Tengah sejumlah Rp1.323.000,- (*satu juta tiga ratus dua puluh tiga ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-13;
14. Fotocopy Bon/Faktur sejumlah Rp198.000,- (*seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-14;



15. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 26 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp8.389.000,- (*delapan juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-15;
16. Fotocopy Nota dari GRC Board tanggal 11 Oktober 2021 sejumlah Rp593.000,- (*lima ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-16;
17. Fotocopy Bon Faktur/Kontan tanggal 13 Oktober 2021 sejumlah Rp970.000,- (*sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-17;
18. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan tanggal 09 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp5.650.000,- (*lima juta enam ratus lima puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-18;
19. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 09 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp11.931.000,- (*sebelas juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-19;
20. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 30 Agustus 2021 kepada Ibu Isa di K. Tengah sejumlah Rp5.603.000,- (*lima juta enam ratus tiga ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-20;
21. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 26 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp8.389.000,- (*delapan juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-21;
22. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 26 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp6.408.000,- (*enam juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-22;
23. Fotocopy Faktur/Bon/Kontan tanggal 09 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp5.650.000,- (*lima juta enam ratus lima puluh ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-23;
24. Fotocopy rincian biaya sejumlah Rp10.581.000,- (*sepuluh juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-24;



25. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 09 September 2021 kepada Ibu Isah di K. Tengah sejumlah Rp11.931.000,- (*sebelas juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-25;
26. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 20 Agustus 2021 kepada Ibu Isa di K. Tengah sejumlah Rp5.603.000,- (*lima juta enam ratus tiga ribu rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-26;
27. Fotocopy Bon/Faktur tanggal 19 Agustus 2021 kepada Ibu Isa di K. Tengah sejumlah Rp10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*), selanjutnya diberi tanda Bukti T-27;
28. Fotocopy Surat Kematian No.400.12.3.1/08/GS/II/2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Galang Suka Kecamatan Galang tanggal 27 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda Bukti T-28;
29. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat pada tanggal 27 Februari 2024 yang diketahui oleh Kepala Desa Galang Suka Kecamatan Galang, selanjutnya diberi tanda Bukti T-29;
30. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 dengan NOP 12.19.216.203.006-0062.0 tertanggal 01 Maret 2024 atas Nama Azhar, selanjutnya diberi tanda Bukti T-30;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

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

1. Saksi Ida Murni dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan pada persidangan hari ini hanya mau menerangkan tentang Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasatanah yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;



- Bahwa dahulu Penggugat memiliki orang tua yang telah bercerai, sehingga Penggugat didalam kehidupannya dibiayai oleh Atoknya namun karena Atoknya sudah meninggal dunia, Penggugat diberikan kepada Tergugat untuk diasuh dan dibesarkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti kapan namun seingat Saksi sewaktu Penggugat SMP mulai diasuh oleh Tergugat;
- Bahwa tidak ada hal lain yang akan Saksi sampaikan dipersidangan ini;
- Bahwa setahu Saksi, dahulu setelah orang tua Penggugat bercerai, Penggugat diasuh oleh Atoknya, setelah Atoknya meninggal dunia, Penggugat diberikan kepada bibinya. Lalu saat Penggugat SMA, Penggugat diurus oleh AL. sewaktu AL meninggal dunia, Penggugat diberikan kepada Tergugat untuk diasuh dan dibesarkan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada surat pengangkatan anak terhadap Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki anak kandung namun memiliki 2 (dua) orang anak asuh;
- Bahwa seingat Saksi naman dari anak-anak asuh Tergugat adalah Penggugat dan Romi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memegang surat tanah yang saat ini merupakan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama surat tanah dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui riwayat hidup dari Penggugat adalah Penggugat dahulu diasuh oleh Atoknya di Batu Bara, kemudian sekitar kelas 3 SD (Sekolah Dasar) Penggugat tinggal di Desa Karang Tengah. Lalu Tergugat mulai mengurus Penggugat sejak tamat SMA (Sekolah Menengah Atas) dan sampai Penggugat kuliah serta sampai Penggugat menikah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana kehidupan Penggugat setelah menikah;



2. Saksi Yuli Harningsih dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kurang mengetahui mengapa dihadirkan pada persidangan hari ini namun Saksi hanya mengetahui tentang almarhum ayah Saksi Wan Azhar yang telah menjual tanahnya kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dari tanah yang dijual tersebut;
- Bahwa tanah yang dijual tersebut adalah milik Almarhum Wan Azhar, Saksi mengetahuinya dari ibu Saksi jika tanah tersebut merupakan milik keluarga kami;
- Bahwa setahu Saksi, lokasi tanah tersebut terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba jadi, Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa saat ini yang menguasai objek sengketa tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut saat ini telah dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi, pada tahun 2021 tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa saat terjadinya jual beli tanah tersebut, Wan Azhar telah meninggal dunia namun ibu masih ada;
- Bahwa dahulu, tanah tersebut surat-suratnya atas nama Wan Azhar yakni Almarhum ayah Saksi;
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2021 dan usia Saksi saat itu adalah 40 (empat puluh) tahun;
- Bahwa setahu Saksi orang tua Saksi menjual tanah tersebut dengan harga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada Tergugat;
- Bahwa bukti surat T-2 tersebut benar dan Saksi mengetahuinya;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang ada kuitansi senilai Rp78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik orang tua Saksi tersebut dijual kepada Tergugat seharga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) namun saat itu abang Saksi mengatakan kepada Tergugat untuk uang sejumlah Rp78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah) ditransfer ke rekening abang Saksi dan sisanya sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) diberikan cash kepada abang Saksi untuk dibagi-bagi kepada kami yang berabang adik;
- Bahwa kami ada 3 (tiga) bersaudara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugatlah yang mentransfer uang ke rekening abang Saksi;
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada Tergugat pada tahun 2021;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui Tergugat yang menguasai tanah tersebut, selain dari pada itu Saksi kurang tahu;
- Bahwa keadaan tanah saat dijual kepada Tergugat adalah masih dalam keadaan tanah kosong tanpa ada bangunan di atasnya;
- Bahwa saat jual beli, ada surat-surat yang diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui bagaimana proses jual beli tanah tersebut karena semua abang Saksi Deswin dan adik Saksi Nanang yang mengurusnya;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui tentang adanya tandatangan pada surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa ayah Saksi Almarhum Wan Azhar meninggal dunia pada tahun 2013;
- Bahwa tanah yang saat ini merupakan objek sengketa dijual kepada Tergugat tahun 2021;
- Bahwa seingat Saksi Tergugat tidak ada membawa surat-surat dari Desa saat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi ikut dalam pengukuran tanah saat jual beli;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui tentang tandatangan surat-surat jual beli tanah tersebut karena semuanya abang Saksi Deswin yang mengurus;

Halaman 43 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa tanah milik orang tua Saksi tersebut dijual kepada Tergugat seharga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) namun saat itu abang Saksi mengatakan kepada Tergugat untuk uang sejumlah Rp78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah) ditransfer ke rekening abang Saksi dan sisanya sejumlah Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) diberikan cash kepada abang Saksi untuk dibagi-bagi kepada kami yang berabang adik;
- Bahwa Saksi kurang paham cara yang dimaksud, namun setahu Saksi Tergugat yang menjumpai ibu Saksi dan mengurus jual beli tanah;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui tentang tandatangan surat jual beli tanah;
- Bahwa Tergugat bersama abang Saksi yang mengurus surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya tandatangan almarhum Wan Azhar pada surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa seingat Saksi pada tahun 2021, setelah Tergugat membayar biaya pembelian tanah. Surat tanah langsung diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak menandatangani surat pernyataan bahwa ahli waris tidak keberatan jika tanahnya dijual kepada Tergugat;
- Bahwa kakak Saksi yang mengurus surat kematian ayah Saksi almarhum Wan Azhar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memegang surat tanah yang saat ini merupakan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama surat tanah dari objek sengketa tersebut;

3. Saksi Abbas dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Bahwa benar, Saksi pernah ikut mengukur tanah yang merupakan objek sengketa saat ini;
- Bahwa seingat Saksi sekitar tahun 2021, Saksi pernah ikut mengukur tanah yang merupakan objek sengketa tersebut;



- Bahwa sepengetahuan Saksi, saat itu tanah yang merupakan objek sengketa tersebut atas nama Wan Azhar;
- Bahwa Saksi ikut dalam pengukuran tanah saat itu karena Saksi masih bertetangga dengan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek sengketa tersebut sekitar ± 30 (tiga puluh) meter;
- Bahwa yang ikut dalam pengukuran tanah yang saat ini menjadi objek sengketa adalah Tergugat, Istri dari Wan Azhar, dan ahli waris Wan Azhar;
- Bahwa Penggugat tidak hadir pada saat pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, luas dari tanah tersebut adalah ± 400 (empat ratus) m²;
- Bahwa setahu Saksi, harga jual dari tanah yang merupakan objek sengketa tersebut adalah seharga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi ikut serta dalam pengukuran tanah yang saat ini menjadi objek sengketa adalah karena Saksi merupakan orang terdekat dari tanah tersebut;
- Bahwa dahulu Saksi pernah menjabat sebagai Sekretaris Desa dari tahun 1985 sampai dengan tahun 2007, setelah itu Saksi menjadi Petani/Pekebun;
- Bahwa seingat Saksi, saat itu pengukuran tanah tersebut dengan menggunakan meteran;
- Bahwa seingat Saksi batas-batas dari tanah tersebut adalah :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Dusun;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Bapak Safril;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak Sudirman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Umum;
- Bahwa seingat Saksi, batas-batas saat kami mengukur tanah tersebut sudah benar dan Saksi kurang mengetahui mengapa bisa berbeda dengan yang tercantum di Bukti Surat P-1 tersebut;
- Bahwa yang benar adalah dari keterangan Saksi tentang batas-batas tadi dan batas-batas yang ada di Bukti Surat P-1 adalah salah;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi kurang mengetahui Penggugat bertempat tinggal di lokasi tanah yang merupakan objek sengketa saat ini atau tidak;
- Bahwa tidak ada yang tinggal atau mendiami bangunan yang berdiri atas tanah yang merupakan objek sengketa tersebut saat ini;
- Bahwa dilakukan pengukuran pada tanah yang berada di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi tersebut karena adanya jual beli terhadap tanah tersebut sehingga dilakukan pengukuran;
- Bahwa Saksi ikut dalam proses jual beli tanah tersebut yakni dalam pengukuran tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, alas hak dari tanah tersebut adalah SK Camat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya Babinsa dan Tergugat datang ke ruko untuk membongkar ruko yang sudah di bangun diatas tanah tersebut;
- Bahwa setahu yang tinggal di ruko yang telah dibangun di atas tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat memiliki usaha pada ruko tersebut berupa Rumah Makan selama 2 (dua) Tahun namun setelah itu Rumah Makan tersebut tutup;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memegang surat tanah yang saat ini merupakan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama surat tanah dari objek sengketa tersebut;

4. Saksi Edi Herlambang dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa bentuk dari objek sengketa saat pertama kali Saksi lihat adalah masih berbentuk tanah kosong tanpa ada bangunan di atasnya;
- Bahwa yang membangun bangunan berupa ruko diatas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa adalah Saksi;
- Bahwa Tergugatlah yang memerintahkan Saksi dan membayar segala keperluan dalam pembangunan ruko tersebut;

Halaman 46 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Saksi membangun 3 (tiga) ruko dengan ukuran bangun tersebut sekitar 12 x 12 meter;
- Bahwa Saksi menerima upah sejumlah Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk pembangunan 3 (tiga) ruko;
- Bahwa sistem pembayaran Tergugat kepada Saksi yaitu hitungan borongan dengan pembayaran dicicil;
- Bahwa hanya Tergugat yang selama pembangunan ruko berurusan dengan Saksi;
- Bahwa Penggugat tidak pernah menghubungi atau berurusan dengan Saksi dalam pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Tergugat untuk apa ruko tersebut dibangun dan Tergugat menerangkan bahwa Tergugat ada niat membuka sebuah Rumah Makan;
- Bahwa Penggugat yang menyuruh Saksi membangun ruko tersebut;
- Bahwa Saksi membangun ruko tersebut selama 2 (dua) bulan;
- Bahwa saat itu Saksi membawa 12 (dua belas) pekerja dalam membangun ruko tersebut;
- Bahwa Penggugatlah yang membayar upah Saksi dan Penggugat jugalah yang mempersiapkan bahan-bahan dalam pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena Penggugat selalu Saksi dampingini saat belanja ke toko bangunan;
- Bahwa seingat Saksi, Penggugat tidak pernah datang atau berhubungan dengan Saksi saat pembangunan ruko tersebut berlangsung;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui Penggugat pernah tinggal di ruko tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui jika Penggugat ada ikut andil atau tidak dalam pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa seingat Saksi, setelah ruko tersebut selesai dibangun. Penggugat tinggal diruko dan memiliki usaha Rumah Makan di ruko tersebut;



- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat bertempat tinggal di Dusun IV, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memegang surat tanah yang saat ini merupakan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama surat tanah dari objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari **Jumat, tanggal 30 Agustus 2024** sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan didalam alasan eksepsinya Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan alasan sebagai berikut;



- Bahwa Gugatan tidak mengikutsertakan Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi sebagai pihak yang mengetahui serta mengeluarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi;
- Bahwa Penggugat juga tidak mengikutsertakan pemilik asal tanah sebagai pihak yang menjual tanah yang menjadi objek perkara.
- Bahwa dengan tidak dilibatkan pihak-pihak tersebut menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium) sehingga cacat formil, atau setidaknya – tidaknya tidak memenuhi syarat formil dalam suatu gugatan, oleh karena itu dan patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya membantah dalil tersebut dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menitikberatkan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat pada sah atau tidaknya Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, dikarenakan Penggugat dalam hal ini secara *de facto* dan *de jure* adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara *a quo*, sehingga Penggugat tidak memperlakukan Kepala Desa Karang Tengah dan Camat Serba Jadi sebagai Pihak atau pejabat yang mengeluarkan produk tersebut tetapi Penggugat menitikberatkan perbuatan Tergugat yang menguasai surat objek perkara *a quo* dengan cara melawan hukum dimana hal ini juga bersesuaian dengan ketentuan dalam KUH Perdata dan Pemerintah juga mengatur tentang penguasaan tanah tanpa hak yaitu dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, dimana dalam Pasal 2 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 menyatakan larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah;

Halaman 49 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa karena Penggugat tidak menitikberatkan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat pada sah atau tidaknya Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, dikarenakan Penggugat dalam hal ini secara *de facto* dan *de jure* adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara *a quo*, sehingga Penggugat tidak memperlakukan pemilik asal tanah sebagai pihak yang menjual tanah yang menjadi objek perkara sebagai pihak karena jual-beli yang terjadi antara Penggugat dengan Pemilik tanah sebelumnya adalah jual-beli yang sah secara hukum;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalam perkara perdata, hak penggugat untuk menarik siapa saja yang dianggap telah merugikannya dan setelah mempelajari Gugatan, Majelis Hakim berpendapat Penggugat hanya menarik Adduha sebagai Tergugat karena Penggugat merasa Tergugat tersebutlah yang telah merugikan Penggugat, hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 306 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang pada pokoknya menyatakan bahwa siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak subyektif Penggugat dan pihak lain serta pengadilan tidak berwenang mencampurinya;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 128/Pdt/1999/PT Mdn Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 35/Pdt.G/1998/PN Mdn dimana Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Factie* sebagai berikut: "... Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat...";



Menimbang bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan penentuan yang dilakukan oleh Penggugat tentang siapa siapa yang dijadikan sebagai pihak yang digugat selanjutnya akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, mengenai peranan masing-masing pihak ataupun relevansi pihak lainnya untuk ditarik kedalam persengketaan yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka dalil eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis cosortium*) adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat telah ditolak selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara dalam gugatan Penggugat sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat bersama suami ada membeli tanah di Kota Sei Rampah, yang dibuktikan dengan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah sebesar \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua), Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara, tertanggal 19 Oktober 2021, dari WAN AZHAR pemilik sebelumnya kepada WIRA WANDIRA I.c Penggugat sebesar Rp.69.000.000 (Enam puluh sembilan juta rupiah);



2. Bahwa diatas tanah tersebut Penggugat akhirnya membangun usaha rumah makan dimana pada proses pembangunan usaha tersebut sesuai dengan janji dari Tergugat sebelumnya kepada Penggugat sebagai bentuk kompensasi Penggugat yang harus pindah dan meninggalkan kehidupannya yang sudah nyaman dan mapan di Kota Medan sebelumnya, Tergugat membantu sebagian dalam pembangunan usaha tersebut dengan membangun sebuah bangunan ruko untuk usaha Penggugat bersama suaminya agar Penggugat dapat memenuhi kehidupan keluarga kecilnya selama hidup di Kota Sei Rampah;

3. Bahwa setelah usaha itu terbangun dan berjalan selama 3 (tiga) bulan pada mulanya tidak ada masalah sama sekali antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi ketika mau masuk bulan ke-4 (empat) Tergugat tiba-tiba meminta sejumlah uang kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) sebagai bentuk pengembalian dana Tergugat yang sebagian sudah membangunkan bangunan ruko untuk usaha Penggugat dan suaminya selama hidup di Sei Rampah;

4. Bahwa dengan peristiwa dan hubungan yang tidak harmonis serta keributan yang terus terjadi antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya Penggugat meminta kembali Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor: 592.2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat, dimana hal ini dilakukan Penggugat agar dapat menjual tanah dan bangunan tersebut dan hasil uang penjualan tanah tersebut akan dibagi sebagian kepada Tergugat agar tidak terus menagih uang yang selalu ditagihnya kepada Penggugat walaupun Penggugat mengetahui itu semua adalah pemberian Tergugat pada awalnya sebagai bentuk kompensasi kepada Penggugat yang mau menemani Tergugat dan tinggal di Sei Rampah;



5. Bahwa pada tanggal 5 Mei 2024 sekitar pukul 10.00 WIB, Tergugat datang bersama Babinsa, Kepala Pos Polisi Kuala Bali yang bernama Iwan, Romi selaku Keponakan Tergugat dan 2 (dua) orang tukang yang diminta datang oleh Romi (Keponakan Tergugat) untuk merusak pintu dan kunci ruko dengan alasan kunci ruko rusak sehingga Tergugat tidak bisa masuk, padahal pintu dan kunci ruko tidak rusak tetapi kunci ruko semuanya ada pada Penggugat.

6. Bahwa Tergugat juga berusaha menghubungi ahli waris dari WAN AZHAR agar mau membuat surat pembatalan jual beli terhadap surat tanah tersebut, akan tetapi ahli waris dari WAN AZHAR keberatan dan tidak mau melakukan permintaan dari Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah Tergugatlah yang membeli Tanah objek sengketa tersebut sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dengan metode pembayaran sejumlah Rp2.000.000 (dua juta rupiah) dibayarkan oleh Tergugat secara tunai kepada ahli waris pemilik tanah sebelumnya, dan kemudian dibayarkan Sejumlah Rp. 78.000.000 (tujuh puluh delapan juta rupiah) melalui transaksi Setoran Bank dengan atas nama Pengirim setoran adalah Tergugat yang ditujukan kepada ahli waris pemilik tanah;

2. Bahwa tidak benar Penggugat ada Membangun rumah diatas tanah yang menjadi objek sengketa *a quo*, tanah yang Tergugat beli tersebut selanjutnya oleh Tergugatlah dibangun sebuah rumah dan usaha, setelah bangunan selesai berdiri baru kemudian Tergugatlah yang menyuruh Penggugat untuk menempatinnya sebagai bentuk kepedulian Tergugat dan rasa iba Tergugat kepada Penggugat yang saat itu sedang mengalami kesulitan ekonomi;



3. Bahwa perihal surat tanah yang dibeli Tergugat tersebut untuk pengurusannya sepenuhnya dipercayakan Tergugat kepada Kepala Desa Karang Tengah Kecamatan Serba Jadi, namun dalam Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor : 592/2/048/2021 Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas tanah \pm 399 M² yang berlokasi di Dusun II (Dua) Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara tertanggal 19 Oktober 2021 Tertera dalam surat bahwa dalam pelepasan/penyerahan penguasaan atas tanah dengan ganti rugi tercantum besaran ganti rugi sebesar Rp.69.000.000 (Enam puluh sembilan juta rupiah) Hal ini dilakukan Kepala Desa Karang Tengah mengapa disurat dibuat lebih murah dari harga ganti rugi sebenarnya dikarenakan inisiatif Kepala Desa Karang Tengah agar pajaknya lebih murah;

4. Bahwa tidak benar Tergugat ada meminta uang sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat. Yang sebenarnya terjadi adalah, Penggugat merasa tidak cocok lagi dan berselisih paham terhadap Tergugat hingga mengakibatkan hubungan tidak harmonis, justru Penggugatlah yang sebenarnya ada meminta uang kepada Tergugat sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan dalil Penggugat hendak balik lagi ke medan untuk membeli rumah baru sebagai ganti rumah Penggugat yang telah Penggugat jual sebelumnya sebesar Rp. 91.000.000 (Sembilan Puluh Satu Juta Rupiah) untuk dipergunakan Penggugat sebagai modal awal memulai kehidupan baru di Sei Rampah bersama dengan keluarga kecilnya;



5. Bahwa atas permintaan Penggugat tersebut kepada Tergugat, Tergugat hanya mau memberi uang kepada Penggugat sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai bentuk kompensasi kepada Penggugat. Hal ini juga sudah disampaikan oleh Penggugat dan Tergugat pada saat Mediasi dihadapan Hakim Mediator Pada Pengadilan Negeri Sei Rampah, terkait Permintaan Penggugat kepada Tergugat agar memberi uang sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) namun Tergugat hanya mau memberi sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) dan berujung kedua belah pihak tetap bersikeras terhadap keinginannya masing – masing hingga hasil mediasipun gagal tidak mendapat kesepakatan;

6. Bahwa terkait Tergugat hendak mengubah nama surat tanah yang menjadi objek perkara atas nama Penggugat menjadi nama Tergugat adalah dikarenakan sudah sangat kecewanya Tergugat terhadap Penggugat yang notabene adalah orang yang telah dibesarkannya hingga dewasa namun bertindak kelewat batas layaknya orang lain yang tak ada hubungan apapun, dan juga Tergugat melihat surat tanah yang dibuat, diketik dan diterbitkan oleh Pemerintahan Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi yang menjadi objek perkara *a quo* ada terdapat kejanggalan, yaitu dalam surat tertera Pihak yang menjual yakni WAN AZHAR ada menandatangani sebagai Pihak Pertama yang menerima Ganti rugi atas tanah, padahal diketahui WAN AZHAR telah meninggal dunia pada tahun 2013, namun dalam surat tanah ada tanda tangan atas nama WAN AZHAR tertera ditandatangani tahun 2021, bagaimana bisa orang yang sudah meninggal menandatangani surat. Menurut Tergugat harusnya Ahli Warisnya lah yang menandatangani surat surat dimaksud, itulah sebab Tergugat ingin surat tanah tersebut diminta untuk diperbaiki dan atau diubah sekalian oleh Pejabat Pemerintahan Desa maupun Kecamatan yang berwenang;

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

Halaman 55 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh



- Bahwa Penggugat adalah keponakan Tergugat;
- Bahwa objek sengketa terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara dengan luas objek sengketa seluas $\pm 19,5 \times 19,5 \text{ m}^2$;
- Bahwa diatas tanah objek perkara terdapat bangunan ruko;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sesuai kaidah hukum pembuktian Pasal 283 R.Bg / 1865 KUH Perdata yang berbunyi, "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", dan sebaliknya terhadap Tergugat dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan pada hari **Jumat, tanggal 30 Agustus 2024**, tidak dilakukan pengukuran namun hanya dilakukan berdasarkan penunjukan-penunjukan oleh Para Pihak sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat, Penggugat telah menunjukkan bahwa objek sengketa sebaga berikut :

- Bahwa objek sengketa terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Luas dari objek sengketa seluas $\pm 19,5 \times 19,5 \text{ m}^2$;
- Bahwa batas-batas objek tanah Perkara tersebut adalah :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Sudirman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Dusun;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dahulu milik M. Safril sekarang milik Paruhum Hasibuan;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Provinsi / Jalan Lubuk Pakam – Dolok Masihul;
- Bahwa diatas tanah objek perkara terdapat bangunan berupa 3 (tiga) ruko;



- Bahwa tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada yang menempati;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Kuasanya menerangkan terhadap objek perkara yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa objek perkara terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa Luas dari objek perkara seluas \pm 399 m²;
- Bahwa batas-batas objek tanah Perkara tersebut adalah :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah M. Sudirman;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Dusun;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah dahulu milik M. Safril sekarang milik Paruhum Hasibuan;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Provinsi / Jalan Lubuk Pakam – Dolok Masihul;
- Bahwa diatas tanah objek perkara terdapat bangunan berupa 3 (tiga) ruko;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong dan tidak ada yang menempati;

Menimbang, bahwa atas penunjukkan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut yang telah membenarkan terkait lokasi tanah dan luas tanah, namun terkait batas-batas atas objek sengketa yang ditunjukkan oleh Para Pihak dengan yang ada pada saat pemeriksaan setempat terjadi perbedaan persepsi terkait arah mata angin sehingga berdasarkan pemeriksaan setempat batas-batas objek sengketa sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Dusun;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak M. Safril sekarang milik Paruhum Hasibuan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bapak Sudirman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Provinsi / Jalan Lubuk Pakam – Dolok Masihul;



Maka terkait penunjukkan arah mata angin oleh Majelis Hakim pada saat pemeriksaan setempat tersebut para pihak tidak ada yang keberatan dan membenarkan batas-batas tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa patut bagi Majelis Hakim untuk melokalisir obyek persengketaan diantara kedua belah pihak adalah sebatas objek sengketa terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara dengan seluas $\pm 19,5 \times 19,5 \text{ m}^2$ dan terdapat bangunan berupa 3 (tiga) ruko di atasnya dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Dusun;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak M. Safril sekarang milik Paruhum Hasibuan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bapak Sudirman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Provinsi / Jalan Lubuk Pakam – Dolok Masihul;

yang selanjutnya atas bidang tanah dan bangunan tersebut dinyatakan sebagai **objek sengketa dalam gugatan a quo**;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat beberapa pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan, yaitu;

1. Apakah Penggugat berhak atas objek sengketa yang terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara dengan seluas $\pm 19,5 \times 19,5 \text{ m}^2$ yang diperoleh atas dasar jual beli dari Wan Azhar?
2. Apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama, sebagai berikut:



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dialihkan / pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik Atas Tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum seperti jual-beli, hibah, tukar-menukar, dan lain-lain;

Meimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah "jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat menyatakan memperoleh tanah objek sengketa dari jual beli antara Penggugat dengan Wan Azhar dan untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat tertanda P-1 berupa Foto Copy Surat Penguasaan Atas Tanah dengan cara ganti rugi Nomor 592.2/048/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dan P-2 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi atas nama Wiwi Susanti dan May Astuti yang secara bersesuaian satu dengan lainnya menerangkan bahwa Penggugat membeli tanah yang terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara dari Wan Azhar dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan saksi-saksi mengetahui jual-beli tersebut bukan karena langsung melihat pada saat terjadinya jual-beli melainkan karena melihat bukti P-2 yang diserahkan kepada desa kepada saksi-saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Tergugat menyatakan bahwa tanah objek sengketa merupakan milik Tergugat karena Tergugatlah yang telah melakukan pembayaran kepada ahli waris Wan Azhar selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 berupa Fotocopy Aplikasi Setoran/transfer/kliring/inkaso tanggal 02 Juli 2021, T-2 berupa Kuitansi Pembelian Sebidang Tanah ±399,75 M² sejumlah Rp78.000.000,- (*tujuh puluh delapan juta rupiah*), tertanggal 02 Juli 2021, bertempat di Karang Tengah yang dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi atas nama Saksi Ida Murni, Yuli Harningsih, dan Saksi Abbas yang secara bersesuaian satu dengan lainnya menerangkan bahwa Tergugat lah yang melakukan pembayaran atas jual beli tanah objek sengketa yang terletak di Dusun II, Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai, Provinsi Sumatera Utara kepada ahli waris Wan Azhar dengan cara ditransfer ke nomor rekening Deswin sejumlah Rp78.000.000,00 (*tujuh puluh delapan juta rupiah*) dan di serahkan secara langsung sejumlah Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*) kepada Ponise;

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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 berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat menerangkan bahwa saksi-saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Penggugat selaku pembeli tanah objek sengketa dan Wan Azhar selaku penjual tanah objek sengketa pada saat jual beli tanah objek sengketa hanya saja saksi-saksi disuruh oleh Kepala Desa Karang Tengah, Kecamatan Serba Jadi, Kabupaten Serdang Bedagai untuk menyerahkan surat-surat jual beli tanah objek sengketa kepada Tergugat untuk diserahkan kepada Penggugat dan saksi-saksi baru mengetahui bahwa Wan Azhar sudah lama meninggal dunia sebelum jual beli tanah objek sengketa dilakukan dihubungkan dengan bukti surat T-28 berupa Fotocopy Surat Kematian No.400.12.3.1/08/GS/III/2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Galang Suka Kecamatan Galang tanggal 27 Februari 2024 dan bersesuaian dengan keterangan Saksi Yuli Harningsih yang merupakan anak dari Wan Azhar menerangkan bahwa Wan Azhar sudah lama meninggal dunia yaitu pada tahun 2013, sebelum jual beli tanah objek sengketa dilakukan, yang mana ahli waris Wan Azhar mengetahui terkait jual beli tersebut namun tidak mengetahui kenapa yang surat-surat jual beli tersebut masih tertera nama Wan Azhar yang seharusnya adalah ahli waris Wan Azhar;

Menimbang, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, maka perjanjian tidak boleh dibuat secara bebas melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah:

1. Kesepakatan antara kedua belah pihak;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas diperoleh fakta bahwa pada saat perjanjian jual beli tanah objek sengketa yang terjadi pada tanggal 19 Oktober 2021 berdasarkan Fotocopy Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor 592.2/048/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dari Wan Azhar kepada Wira Wandira (Penggugat), yang mana posisi dari Wan Azhar selaku penjual tanah objek sengketa sudah meninggal dunia (bukti T-28), dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa subjek hukum perdata adalah Manusia dan Badan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 KUHPerdata menyatakan bahwa "Tidak ada suatu hukuman apapun dapat menyebabkan suatu kematian perdata, atau kehilangan semua hak kewargaan". Pasal 3 KUHPerdata mengartikan bahwa seseorang sebagai penyandang hak-hak maupun kewajiban-kewajiban hanya akan berakhir jika ia telah meninggal dunia. Jadi selama seseorang masih hidup, selama itu pula ia mempunyai kewenangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 833 KUHPerdata menyatakan bahwa ketika seseorang meninggal dunia, seluruh hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Dalam hal harta kekayaan, ahli waris menggantikan kedudukan pewaris;

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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 mengenai syarat sah perjanjian jual beli antara Penggugat dan Wan Azhar yang pertama yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, berdasarkan bukti surat P-1 Fotocopy Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor 592.2/048/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dari Wan Azhar kepada Wira Wandira dihubungkan dengan bukti T-28 berupa Fotocopy Surat Kematian No.400.12.3.1/08/GS/II/2024 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Galang Suka Kecamatan Galang tanggal 27 Februari 2024, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa pada saat terjadinya jual beli tanah objek sengketa antara Wan Azhar dan Penggugat status Wan Azhar sudah meninggal dunia karena jual beli terjadi setelah Wan Azhar meninggal dunia yang seharusnya nama pihak-pihak yang melakukan jual beli dalam Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi tersebut adalah Penggugat dengan seluruh ahli waris dari Wan Azhar, sehingga untuk itu tidak diketahui apakah seluruh ahli waris dari Wan Azhar sepakat untuk menjual tanah objek sengketa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat syarat kesepakatan tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai syarat sah perjanjian jual beli yang kedua yaitu adanya kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian, setelah Majelis Hakim mencermati identitas Penggugat dalam gugatan, bukti surat P-1 dihubungkan dengan bukti surat T-28 diketahui bahwa saat membuat perjanjian jual beli tanah objek sengketa Penggugat telah berumur diatas 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak berada dibawah pengampuan, sementara Tergugat pada saat jual beli objek sengketa statusnya sudah meninggal dunia, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat adalah cakap dalam membuat perjanjian jual beli sementara Wan Azhar selaku pemilik tanah tidak cakap untuk membuat perjanjian yang seharusnya diwakili oleh seluruh ahli warisnya, sehingga dengan demikian syarat adanya kecakapan tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tersebut;

Halaman 63 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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 mengenai syarat sah perjanjian jual beli objek sengketa tanah yang ketiga adalah ditujukan kepada objek dalam perjanjian dan setelah mencermati bukti surat P-1 Majelis Hakim berpendapat yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli tanah objek sengketa tersebut adalah terkait sebidang tanah, dengan demikian telah nyata terdapat objek dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya syarat suatu hal tertentu telah terpenuhi dalam perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa mengenai syarat perjanjian jual beli yang keempat adalah berkaitan dengan isi perjanjian yakni apakah perjanjian tersebut terlarang atau tidak dan setelah mencermati bukti surat P-1 dan T-28 Majelis Hakim berpendapat perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Wan Azhar adalah mengenai jual beli sebidang tanah, yang mana Penggugat berkewajiban membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan, sedangkan Wan Azhar menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Penggugat, namun setelah mencermati isi surat perjanjian tersebut masih tertera nama Wan Azhar selaku penjual tanah yang posisinya ketika itu sudah meninggal dunia, yang seharusnya jual beli itu dilakukan antara Penggugat dan seluruh Ahli Waris Wan Azhar ikut menandatangani surat jual beli tanah objek sengketa sebagai orang yang berhak atas tanah objek sengketa, sehingga Majelis Hakim menilai perjanjian yang dibuat tersebut jelas dilarang oleh undang-undang dengan demikian syarat suatu sebab yang halal tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka perjanjian jual beli tanah objek sengketa sebagaimana yang tertera dalam Fotocopy Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah Dengan Cara Ganti Rugi Nomor 592.2/048/2021 tanggal 19 Oktober 2021 dari Wan Azhar kepada Wira Wandira, Majelis Hakim menyimpulkan karena syarat perjanjian yaitu sepakat, cakap dan sebab yang halal tidak terpenuhi, dengan demikian perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas karena perjanjian jual beli objek sengketa antara Penggugat dan Wan Azhar tidak sah, maka secara mutatis mutandis peralihan tanah objek sengketa dari Wan Azhar kepada Penggugat juga tidak sah, oleh karena itu menurut Majelis Hakim terhadap pokok permasalahan pertama tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, sehingga terhadap permasalahan kedua tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah ditolak, maka Penggugat haruslah dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, Hukum Acara Perdata untuk daerah seberang / luar Jawa dan Madura (RBg), KUHPerdata, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pengugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.678.000,00 (Satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 65 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sei Rampah, pada hari Kamis, tanggal 19 September 2024 oleh kami, Maria Christine Natalia Barus, S.IP., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Orsita Hanum, S.H., dan Ayu Melisa Manurung, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sei Rampah Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh tanggal 3 September 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Kristel Putri Regianna Br Pane, S.H., M.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Orsita Hanum, S.H.

Maria Christine Natalia Barus, S.IP., S.H., M.H.

Ayu Melisa Manurung, S.H.

Panitera Pengganti,

Kristel Putri Regianna Br Pane, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	ATK	Rp	100.000,00
3.	PNBP	Rp	30.000,00
4.	Panggilan	Rp	278.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp	1.220.000,00
6.	Materai	Rp	10.000,00

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 30/Pdt.G/2024/PN Srh

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

7. Redaksi Rp 10.000,00
Jumlah Rp 1.678.000.00
(satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)