



P U T U S A N
Nomor30/Pdt.G/2016/PN Bjb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SANTY, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Kuin Selatan Gang Karya No.27 RT.09 Kelurahan Kuin Selatan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan,dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1.DR. MASDARI TASMIN, SH., MH., 2. TONY A. SIRAIT, SH., MH., 3. C. ORIZA SATIVA, SH., 4. HENDY AKHMADI, SH., MH.,5. SOLIHIN, SH., 6. ADAM PARAWANSA S., SH.,** semuanya Advokat pada Kantor Hukum Advokat DR. MASDARI TASMIN, SH.,MH, berkedudukan dan berkantor di Jalan R.O. Ulin No. 52, Loktabat Selatan, Kota Banjarbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal06 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M E L A W A N :

1. **YUN TRISNAWATI**, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Komplek Kruing Indang Blok C No. D5 RT. 01 RW.001 Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **M. SAPWANI bin ANANG SAKTA (alm)**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Sekumpul, Gang Madrasah No.13 RT.02 RW.03, Kelurahan Sekumpul, Kabupaten Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **LATIFAH**, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01 Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;



4. **LURAH SUNGAI BESAR KOTA BANJARBARU**, beralamat kantor di jalan P. Muhammad Noor No. 58 RT. 29 RW. 05 Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar keterangan dari Penggugat ;

Telah memperhatikan dan meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

-----**TENTANG DUDUK PERKARA**-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 7 Juni 2016 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas 280 M² (dua ratus delapan puluh meter persegi), adapun batas-batas dan ukuran tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : 20 meter Berbatasan dengan Riyanto

Sebelah Timur : 14 meter Berbatasan dengan Jalan

Sebelah Selatan : 20 meter Berbatasan dengan Suwarjito

Sebelah Barat : 14 meter Berbatasan dengan Adelan

Sesuai surat bukti pemilikan berupa :

- Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 5 Mei 2011;
- Surat Pernyataan Jual Beli antara Penggugat dan Mulyanto Tanggal 20 Februari 2015;
- Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah No. 593/021/SPPFBT/SB/2015, tanggal 21 Februari 2015;
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No. 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010 yang diketahui oleh Lurah



Sungai Besar dan Ketua RT. 02/RW.01, yang mana tanah dan bangunan rumah tersebut;

2. Bahwa sejak pembelian tanah dan bangunan *aquo* Penggugat menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain karena Penggugat masih bekerja di luar daerah;
3. Pada tahun 2014 Penggugat pulang ke Banjarbaru untuk melihat tanah dan bangunan rumah milik Penggugat namun ternyata tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, secara melawan hukum (*onrechtmatige daad*) pada Tanggal 18 Desember 2013 Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II menjual kepada Tergugat III tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, yang selanjutnya dikuasai oleh Tergugat III sampai diajukan gugatan ini. Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat yaitu berupa Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan rumah milik sendiri, dan Penggugat juga menderita kerugian materiil berupa harga pengganti sewa tanah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) pertahun, terhitung sejak Tergugat III menguasai tanah tersebut sejak pembelian tanggal 18 Desember 2013 dan seterusnya sampai dilaksanakannya putusan pengadilan ini;
4. Bahwa Penggugat pernah menegur dan mencoba menyelesaikan perkara ini secara musyawarah kekeluargaan, namun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengabaikannya;
5. Bahwa pada tanggal 1 Maret 2016 secara sepihak dan tanpa adanya konfirmasi atau pemberitahuan kepada Penggugat, Turut Tergugat mengeluarkan Berita Acara Pencabutan Pelaporan / Penyerahan Hak Atas Tanah, Surat Pernyataan Jual Beli, Kwitansi atau Bukti Pembayaran dengan Nomor : 100/27/Pem/2016 tanpa dasar hukum dan alasan yang jelas, hal ini tentu sangat merugikan Penggugat mengingat tanah dan bangunan *aquo* Penggugat beli dan kuasai dengan itikad baik dan sesuai peraturan hukum yang berlaku;
6. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan ganti kerugian materiil yang diajukan Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Banjarbaru



meletakkan sita jaminan atas seluruh harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik yang bergerak maupun tidak bergerak, termasuk sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah *aquo*;

7. Bahwa Penggugat mohon pula Pengadilan Negeri Banjarbaru menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat bukti pemilikan tanah dan bangunan rumah atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, termasuk pula Berita Acara Pencabutan Pelaporan / Penyerahan Hak Atas Tanah, Surat Pernyataan Jual Beli, Kwitansi atau Bukti Pembayaran dengan Nomor : 100/27/Pem/2016, tanggal 1 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;
8. Bahwa Penggugat berpendapat gugatan Penggugat sekarang ini memenuhi syarat Pasal 191 RBg dan oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru menjatuhkan putusan serta merta dilaksanakan walaupun para Tergugat melakukan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

9. Bahwa Penggugat juga mohon putusan provisi, yang isinya :

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan/atau siapapun yang mendapat hak daripadanya tidak melakukan kegiatan apapun atas tanah milik dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut, sementara pemeriksaan perkara oleh pengadilan berlangsung sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) sehari, setiap Tergugat dan Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan provisi pengadilan ini, terhitung sejak putusan provisi diucapkan sampai dilaksanakan;

Berdasarkan uraian di atas, mohon Pengadilan Negeri Banjarbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat II dan/atau siapapun yang mendapat hak daripadanya tidak melakukan kegiatan apapun atas



tanah milik Penggugat tersebut, sementara pemeriksaan perkara oleh pengadilan berlangsung sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) sehari, setiap Tergugat dan Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan provisi pengadilan ini, terhitung sejak putusan provisi diucapkan sampai dilaksanakan.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas 280 M² (dua ratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas dan ukuran tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: 20 meter	Berbatasan dengan Riyanto
Sebelah Timur	: 14 meter	Berbatasan dengan Jalan
Sebelah Selatan	: 20 meter	Berbatasan dengan Suwarjito
Sebelah Barat	: 14 meter	Berbatasan dengan Adelan

Sesuai surat bukti pemilikan berupa :

- Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 5 Mei 2011;
 - Surat Pernyataan Jual Beli antara Penggugat dan Mulyanto Tanggal 20 Februari 2015;
 - Surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah No. 593/021/SPPFBT/SB/2015, tanggal 21 Februari 2015;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) No. 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010 yang diketahui oleh Lurah Sungai Besar dan Ketua RT. 02/RW.01, yang mana tanah dan bangunan rumah tersebut;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melawan hukum (*onrechtmatige daad*);



4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan/atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat sebagaimana dimaksud petitum angka 2 di atas, kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti sedia kala, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa harga pengganti sewa tanah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) pertahun, terhitung sejak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menguasai tanah tersebut sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai dilaksanakannya putusan pengadilan ini;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat bukti kepemilikan tanah dan bangunan rumah sengketa atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atau siapapun yang mendapat hak daripadanya, termasuk pula Berita Acara Pencabutan Pelaporan / Penyerahan Hak Atas Tanah, Surat Pernyataan Jual Beli, Kwitansi atau Bukti Pembayaran dengan Nomor : 100/27/Pem/2016, tanggal 1 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) sehari, setiap mereka lalai tidak memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dilaksanakan;
9. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dijalankan walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Turut Tergugat mentaati seluruh isi putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, menjatuhkan putusan yang adil dan patut menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya tersebut, sedangkan para Tergugat datang menghadap sendiri ke muka persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-undang, yaitu Pasal 130 HIR / Pasal 154 Rbg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak dengan menunjuk Sdr. ACHMAD FAISAL M., SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarbaru sebagai Mediator berdasarkan surat Penetapan Nomor 30/Pen.Pdt/2016/PN.Bjb tertanggal 22 Juni 2016 dan berdasarkan Laporan pelaksanaan Mediasi tertanggal 27 Juni 2016 mengenai hasil upaya perdamaian yang telah ditempuh oleh kedua belah pihak tersebut dinyatakan telah gagal karena kedua belah pihak tidak menghasilkan kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian, maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah surat gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I memberikan jawaban dan eksepsi yang diajukan pada tanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Bahwa seharusnya penggugat melakukan gugatan pada saudara Mulyanto bukan pada tergugat I karena rumah yang Penggugat sengketaan sudah dijual oleh Mulyanto pada tergugat I sebagaimana Kwitansi jual beli Mulyanto pada tergugat I tanggal 16 Juni 2010, artinya penggugat membeli rumah yang sudah dijual Mulyanto pada tergugat I dan Rumah yang penggugat beli secara Hukum sah milik tergugat jika rumah tersebut benar dan sah milik saudara Mulyanto.

DALAM KONVENSIS :

1. Bahwa tergugat I membantah dan menolak seluruh dalil yang dikemukakan penggugat karena:
 - Seluruh dalil yang dikemukakan penggugat adalah dalil palsu;

Halaman 7 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



- Semua barang bukti berupa surat yang disebutkan pada poin 1 yang juga diperlihatkan pada acara Mediasi pada tanggal 27 Juni 2016 yang dipimpin oleh Hakim Mediator M.Faisal,SH.MH **adalah palsu yaitu :**
 - Kwitansi Bukti Pembayaran tanggal 5 Mei 2011 Menggunakan Materai tahun 2014;
 - Surat pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak atas tanah Nomor : 593/021/SPPFBT/SB/2015 tanggal 21 Februari 2015 memberikan pernyataan palsu Karena mengaku rumah miliknya padahal sudah dijualnya pada tergugat I, karena memberi keterangan palsu surat tersebut **dicabut** oleh lurah setempat dengan pencabutan Nomor : 100/27/Pem/2016;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor : 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010 yang diketahui oleh Lurah Sungai Besar terdapat **tanda tangan saksi nomor 3 atas nama Riyanto yang dipalsukan;**
2. Bahwa mengingat seluruh dalil Penggugat Bohong/Keterangan Palsu dan Bukti Surat yang dimiliki dan dilihatkan sewaktu mediasi berisi keterangan palsu sehingga jelas Penggugat Dan Kuasanya terbukti bersepakat tetap menggunakan surat palsu;
3. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana dijelaskan pada poin 1 mengenai dalil dan surat bukti yang diajukan palsu yang dapat di kualifikasikan tindakan melawan Hukum;

Atas uraian fakta diatas Mohon Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini Memutuskan sebagai berikut :

- Menolak dalil gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Menghukum penggugat untuk membayar perkara;

DALAM REKONVENSİ :

Dalam hal ini Tergugat I Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi yang selanjutnya Tergugat Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi dan untuk Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Mohon agar dalil jawaban yang telah diuraikan dalam jawaban Konvensi dianggap satu



kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada keterkaitan dengan Gugatan Rekonvensi ini;

2. Bahwa dengan gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi yang Menggunakan Surat Palsu dan Keterangan/Dalil Palsu melalui Kuasanya terhadap Penggugat Rekonvensi yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat Rekonvensi baik secara Materil maupun secara Moril;

SECARA MATERIL :

Dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi tidak dapat bekerja dengan baik dan banyak pekerjaan yang terlantar karena waktu tersita untuk menghadapi gugatan Penggugat Konvensi yang bila dihitung dan banyak pekerjaan yang tidak terselesaikan yang ditaksir sebesar Rp 125.000.000,-, (seratus dua puluh lima juta rupiah)

KERUGIAN MORIL :

- Dengan adanya Gugatan Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sering sakit-sakitan dan kurang istirahat karena selalu kepikiran dan tidak tenang, maka sepatutnya lah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengganti segala kerugian yang dialami Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 375.000.000,-, (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Total Keseluruhan Kerugian Materil dan Moril Rp 500.000.000,-, (lima ratus juta rupiah) Yang harus dibayar Tunai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi.
- Karena Gugatan Rekonvensi berdasarkan fakta Hukum Mohon Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini Memutuskan sebagai berikut :
- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum tergugat Rekonvensi /penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi Materil dan Moril sebesar Rp 500.000.000,-, (lima ratus juta rupiah) secara tunai;
- Menghukum tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila terlambat membayar secara tunai pada penggugat Rekonvensi sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) perharinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
Apabila Majelis Hakim Berpendapat lain Mohon Putusan yang Seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II memberikan jawaban dan eksepsi yang diajukan pada tanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II Konvensi mendapatkan Hak Milik Tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya dari **SAUDARAHANI TRIONO (Pemilik asal)** Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor : 248/SPPFBT/ 2008 Tanggal 23 Juni 2008 sebagaimana diuraikan pada Bukti Pembayaran atau Kwitansi tanggal, 7 Januari 2009;
2. Bahwa seharusnya penggugat juga menarik **Hani Triono** sebagai tergugat utama karena asal tanah didapat dari Hani Triono sehingga gugatan penggugat yang tidak menarik Hani Triono sebagai tergugat jelas kurang pihak;
3. Bahwa dikarenakan Gugatan Penggugat kurang pihak, maka mohon pada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini memutuskan perkara sebagai berikut ;
 - Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

JAWABAN DALAM KONVENSI :

1. Bahwa tergugat II menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh penggugat karena seluruh dalil yang dikemukakan penggugat tidak benar;
2. Bahwa penggugat maupun kuasanya tergolong nekat melanjutkan gugatan karena;
 - Sudah sangat mengetahui dengan jelas bukti yang digunakan yaitu surat Sporadik Nomor : 33/SPPFBT/SB/2010 Tanggal 15 Juni 2010 tanda tangan saksi No. urut 3 palsu/dipalsukan
 - Kwitansi jual beli Mulyanto kepada Santy tahun 2011 menggunakan Materai tahun 2014.

Dalam gugatannya sudah disebutkan bukti tersebut pada poin 1 dan aslinya diperlihatkan pada acara mediasi tanggal, 27 Juni 2016 dipimpin Hakim mediator M.Faisal.SH,MH. dan telah diketahui oleh para pihak yang hadir pada acara Mediasi dimaksud ;

Halaman 10 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



3. Bahwa dalam gugatan ini penggugat menggunakan surat palsu saja berani apalagi cuma mendalilkan sesuatu yang tidak diharuskan untuk membuktikan sebagaimana dalil-dalilnya selain bukti surat;
4. Bahwa karena semua dalil dan bukti surat yang diajukan penggugat adalah tidak benar dan melawan Hukum mohon dalam Konvensi ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :
 - Menolak seluruh dalil gugatan penggugat seluruhnya
 - Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
 - Menghukum penggugat untuk membayar perkara

DALAM REKONVENSII

Bahwa Tergugat II dalam Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi dan dalam hal ini Tergugat II Konvensi disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi sebagai Tergugat Rekonvensi melakukan tindakan perbuatan melawan Hukum.

1. Bahwa mohon apa yang telah diuraikan dalam jawaban Gugatan Konvensi dianggap terulang dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada kaitannya/hubungannya dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa karena tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi melakukan tindakan melawan Hukum dengan cara memfitnah penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi mengambil Haknya maka penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dirugikan secara materil dan secara moril;

SECARA MATERIL

Selaku guru ngaji banyak waktu yang tersita sehingga banyak jadwal yang tidak dilaksanakan yang mengakibatkan honor sebagai guru tidak dapat lagi yang rata-ratakan sebulannya Rp 2.000.000 (Dua juta rupiah) yang diperkirakan urusan gugatan ini sebesar mencapai 6 bulan yaitu Rp 12.000.000 (Dua belas juta rupiah).

SECARA MORIL

Karena adanya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jadi sering sakit-sakitan karena selalu memikirkan dan kurang tidur dan selalu beli obat tidur dan jadi males beraktifitas dan kerugian moril ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut agar Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi sebesar Rp. 300.000.000,-, (Tiga ratus juta rupiah) sehingga kalau ditotal kerugian materil dan kerugian moril sebesar Rp 312.000.000,-, (tiga ratus dua belas juta rupiah).

Berdasarkan hal tersebut mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut;

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap penggugat Konvensi/tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum tergugat Rekonvensi/ penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi pada penggugat Rekonvensi sebesar Rp 312.000.000,-, (tiga ratus dua belas juta rupiah) secara tunai;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar semua biaya perkara.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat III memberikan jawaban dan eksepsi yang diajukan pada tanggal 3 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN DALAM KONVENSI SELAKU TERGUGAT III

1. Bahwa tergugat III menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh penggugat dan semua dalil yang dinyatakan penggugat adalah keterangan palsu dipengadilan dan dimulia persidangan;
2. Bahwa Tergugat III Mendapatkan Hak Milik Tanah dan Bangunan Rumah yang disengketakan Penggugat dari Tergugat II dan Tergugat III mengetahui Tanah dan Rumah dimaksud dibeli oleh Tergugat II pada **SAUDARA HANI TRIONO** (pemilik asal tanah) sebagaimana Kwitansi atau Bukti Pembayaran jual beli tanggal, 7 Januari 2009 dari Hani Triono kepada Tergugat II (Muhammad Shapwani);
3. Bahwa Penggugat dan Kuasanya sudah sangat mengetahui bukti surat yang digunakan sebagai bukti kepemilikan sebagaimana disebutkan pada poin 1 gugatan penggugat yaitu;
 - Pada Surat Sporadik terdapat tanda tangan palsu/dipalsukan pada bagian saksi no. 3 atas nama **Riyanto**
 - Kwitansi jual beli Mulyanto kepada Santy kwitansi tahun 2011 menggunakan Materai 2014;

Halaman 12 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



4. Bahwa Tindakan Penggugat dan Kuasanya terbukti ada itikad tidak baik ingin menguasai tanah dan bangunan milik Tergugat III dengan cara melawan Hukum yaitu;
 - Mengemukakan dalil/keterangan palsu;
 - Menggunakan surat palsu;
5. Bahwa Penggugat dan Kuasanya sudah Mengetahui Asal Kepemilikan Tanah yaitu **SaudaraHani Triono**.
 - **Hani Triono menjual pada tergugat II (Muhammad Shapwani)**
 - **Tergugat II menjual pada tergugat III (Latifah)**

Atas fakta tersebut mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara ini Memutuskan sebagai berikut :

- Menolak dalil gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum penggugat membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSIS

Bahwa dalam kesempatan ini tergugat III dalam gugatan Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi tindakan melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi melalui kuasanya **DR.H.MASDARI TASMIN,SH.MH**, dan selanjutnya dalam hal ini Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dalil pada jawaban dibagian Konvensi dianggap terulang kembali dibagian Gugatan Rekonvensi ini sepanjang ada kaitannya dengan Gugatan Rekonvensi Ini;
2. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ini terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi gugatan melawan Hukum dan gugatan Penggugat Rekonvensi berdasar fakta dan bukti yang sah menurut Hukum, maka sepatutnyalah Penggugat Rekonvensi menuntut kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara materil dan secara moril;
 - Secara Materil Sebesar Rp 500.000.000-, (Lima ratus juta rupiah)
 - Secara Moril Sebesar Rp 2.000.000.000-, (Dua milyar rupiah)



Total yang harus dibayar Rp 2.500.000.000-, (Dua milyar lima ratus juta rupiah)

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas mohon pada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Gugatan Rekonvensi ini Memutuskan sebagai berikut :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang ganti rugi materil dan moril pada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 2.500.000.000-, (Dua milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi apabila terjadi keterlambatan melunasi uang ganti rugi pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebesar Rp 5.000.000 (Lima juta rupiah) perhari atas keterlambatan melunasi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon Putusan yang Seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 10 Agustus 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa seharusnya Penggugat melakukan gugatan kepada saudara Mulyanto karena rumah yang disengketakan sudah dijual oleh saudara Mulyanto kepada saudari Yun Trisnawati pada tanggal 16 Juni 2010. Dan dengan hal ini sudah saya tanyakan kepada saudara Mulyanto tetapi jawabannya tidak jelas;
- Jawaban terhadap gugatan yang disampaikan oleh Penggugat:
Adapun dasar dari pencabutan pelaporan nomor 100/27/Pem/2016 tanggal 1 Maret 2016 sebagai berikut:
a. Kwitansi penjualan rumah kepada Yun Trisnawati pada tanggal 16 Juni 2010 disertai pernyataan dari Yun Trisnawati tanggal 16 Februari 2016;



b. Adanya surat pernyataan ketua RT. 02 Rw. 01 yang turut bertanda tangan membatalkan dan mencabut tanda tangan terhadap surat pelepasan hak, bukti pembayaran, maupun surat pernyataan jual beli;

c. Adanya surat pelepasan/penyerahan hak atas tanah yang ditandatangani saudara Mulyanto, yaitu:

- Tanah tersebut tidak terkena dan tersangkut dalam suatu perkara;
- Tanah tersebut tidak dibebani dengan hak tanggungan atau tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun;
- Tanah tersebut tidak pernah diserahkan kepada pihak lain dengan cara apapun;
- Tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak atas bidang tanah tersebut;
- Apabila dikemudian hari ternyata ada pihak lain yang mempunyai atau mengaku hak atas tanah tersebut kami bersedia menyelesaikan atau menanggung segala akibat dari pelepasan hak ini;

Berdasarkan hal tersebut di atas, mohon majelis hakim yang menyelesaikan dan mengadili perkara ini agar menghadirkan saudara Mulyanto untuk memberikan penjelasan pada persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Para Tergugat tersebut di atas, Kuasa Penggugat memberikan replik secara tertulis yang diajukan pada tanggal 16 Agustus 2016 dan selanjutnya Para Tergugat menyampaikan duplik secara tertulis yang diajukan pada tanggal 24 Agustus 2016 yang isi selengkapnya sebagaimana telah termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini sedangkan turut tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MULYANTO, A.Md. tertanggal 30 Mei 2010 nomor: 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010, diberi tanda P – 1;
2. Fotocopy Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah dari MULYANTO, A.Md., kepada Santy, diberi tanda P– 2;
3. Fotocopy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan dari Kepolisian Resort Banjarbaru, diberi tanda P – 3;



Menimbang, bahwa bukti P – 1 s/d P –3 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat telah pula mengajukan bukti saksi-saksi dipersidangan sebagai berikut:

1. MULYANTO, dibawah sumpah saksi menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui jika yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Bumi Berkat VI, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui arah mata angin yang terkait dengan batas-batas obyek sengketa namun saksi membenarkan bukti P-1 yang ditunjukkan kepada saksi di persidangan baik mengenai batas-batas maupun luas tanahnya;
- Bahwa saksi adalah MULYANTO sebagaimana yang namanya tertera di dalam bukti P-1 tersebut;
- Bahwa sebelumnya saksi membeli tanah tersebut dari Tergugat II melalui perantara Tergugat I pada bulan Mei tahun 2010 dengan harga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Tergugat II dengan dasar alas hak tanah berupa surat sporadik yang masih atas nama pemilik sebelumnya yaitu HANI TRIONO;
- Bahwa setelah membeli tanah tersebut maka saksi langsung mengurus balik nama surat sporadik untuk tanah tersebut dari nama HANI TRIONO menjadi atas nama saksi sebagaimana bukti P-1;
- Bahwa saksi tidak pernah menempati rumah tersebut karena setelah membeli rumah tersebut kemudian rumah tersebut disewakan oleh saksi kepada orang lain dengan biaya sewa Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulannya;
- Bahwa saksi menjual tanah beserta rumah tersebut kepada Penggugat pada bulan Juni tahun 2011 dengan harga Rp 150.000.000,- (seratus



lima puluh juta rupiah) melalui prosedur dibawah tangan dengan bukti kwitansi;

- Bahwa kwitansi jual beli antara saksi dengan Penggugat pun baru disahkan pada tahun 2015 sehingga materai yang digunakan pada kwitansi tersebut adalah materai tahun 2014;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P-2 dimana surat pernyataan pelepasan hak tanah tersebut baru dibuat pada tahun 2015 karena saksi masih berada di Pulau Jawa ketika terjadi jual beli dengan Penggugat pada tahun 2011;
- Bahwa rumah di atas tanah yang saksi jual kepada Penggugat type 21 dengan rincian 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) kamar mandi, dan dapur terbuka di belakang;
- Bahwa saksi terakhir melihat tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2010;
- Bahwa saksi membantah bukti T-1 karena saksi tidak pernah menandatangani kwitansi penjualan rumah kepada Tergugat I bahkan saksi tidak pernah menandatangani surat apapun ataupun mengkuasakan kepada siapapun untuk menjual tanah dan rumah saksi tersebut selain jual beli saksi dengan Penggugat;
- Bahwa yang pernah saksi lakukan hanyalah sebatas saksi menitipkan rumah tersebut kepada Tergugat I karena pada tahun 2010 saksi mengalami kesulitan dimana saat itu koperasi tempat saksi bekerja mengalami masalah karena kepala koperasi kabur sehingga saksi banyak dikejar oleh nasabah-nasabah;
- Bahwa nasabah-nasabah tersebut sebelumnya dicarikan oleh Tergugat I sehingga ketika koperasi bermasalah Tergugat I sempat mengatakan agar rumah dan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa tersebut dijadikan sebagai jaminan pengaman aset nasabah namun saat itu saksi tidak menyetujui pernyataan Tergugat I tersebut dan saksi menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat I karena saksi akan pergi ke Jawa sementara waktu;
- Bahwa saat itu saksi merasa tertekan karena banyak nasabah-nasabah yang mencari saksi membawa senjata tajam sehingga saksi



meyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat I karena kebanyakan nasabah tersebut juga masih keluarga dengan Tergugat I;

- Bahwa maksud saksi menyerahkan kepada Tergugat I adalah untuk menjaga rumah saksi tersebut dan saksi menyerahkan kepada Tergugat I tanpa ada surat-surat apapun hanya secara lisan;
- Bahwa saat itu, rumah saksi masih disewakan kepada orang lain namun setelah saksi berada di Jawa, saksi mendengar jika orang yang menyewa rumah saksi disuruh keluar oleh Tergugat I dan keluarganya setelah habis masa sewanya sehingga sewanya tidak diperpanjang lagi;
- Bahwa saksi juga pernah mendengar jika selanjutnya yang menguasai rumah tersebut adalah seseorang bernama ibu Sri yang adalah keluarga dari Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2013, Tergugat I mendatangi kakak saksi yang ada di Banjarbaru dan mengatakan bahwa rumah saksi sudah terjual kepada Tergugat III sedangkan uang hasil penjualannya sudah dibagi-bagikan kepada nasabah dan sisanya sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) namun saksi tidak juga pernah menerima uang Rp 20.000.000,- (dua puluh juta tersebut);
- Bahwa saksi hanya minta tolong kepada Tergugat I untuk mengamankan asset saya namun saksi tidak pernah menyuruh Tergugat I untuk menjualnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi jika Penggugat belum pernah menguasai rumah tersebut sejak membeli dari saksi karena saat membeli Penggugat bertujuan untuk membantu saksi yang saat itu kesulitan ekonomi dan saat itu rumah tersebut masih disewakan kepada orang lain;

2. FATIMAH, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui jika yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan rumah yang terletak di Jl. Bumi Berkat VI, Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dan rumah tersebut pernah menjadi milik saksi namun sudah saksi jual kepada Penggugat;
- Bahwa saksi adalah istri dari MULYANTO yang namanya tertera dalam bukti P-1 yaitu sporadik atas tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa sebelumnya rumah dan tanah tersebut dibeli oleh saksi dan suami saksi dari Tergugat II dengan dasar sporadik atas tanah tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya yaitu HANI TRIONO;
- Bahwa sebelumnya Tergugat II membeli tanah tersebut dari HANI TRIONO namun belum sempat dibalik nama sehingga sporadiknya masih atas nama HANI TRIONO;
- Bahwa saksi dan suami saksi membeli rumah dan tanah tersebut dari Tergugat II dengan harga Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah membeli, suami saksi langsung mengurus balik nama atas tanah tersebut sehingga keluarlah sporadik atas nama suami saksi yaitu MULYANTO sebagaimana bukti P-1;
- Bahwa saksi yang menyimpan sporadik tersebut setelah sporadik tersebut terbit;
- Bahwa kemudian tanah dan rumah tersebut dijual oleh saksi dan suami saksi kepada Penggugat dengan harga Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) namun saksi lupa pada tahun berapa tepatnya karena sudah lama;
- Bahwa saat menjual kepada Penggugat, rumah masih type 21 dengan rincian 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) kamar mandi, dapur terbuka, tidak ada pagar di sekelilingnya, dan tidak ada garasi;
- Bahwa ketika menjual kepada Penggugat, status rumah tersebut masih dikontrakan oleh saksi kepada pasangan suami istri dengan nilai sewa Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulan;
- Bahwa ketika akan membeli tanah dan rumah saksi, Penggugat sempat melakukan pengecekan lokasi dan fisik bersama saksi dan saat itu saksi juga sempat mempertemukan antara Penggugat dengan orang yang mengontrak rumah sehingga Penggugat tahu jika saat itu rumah dalam status dikontrakkan;

Halaman 19 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



- Bahwa setelah terjual saksi pun pernah mendatangi orang yang saat itu mengontrak rumah bersama dengan Penggugat untuk memperkenalkan Penggugat dan mengatakan bahwa Penggugat adalah pemilik rumah yang baru namun saat itu disepakati bahwa rumah tersebut tetap dikontrakkan dan pembayaran kontrak tetap dibayarkan kepada saksi yang nantinya akan saksi transfer kepada Penggugat 3 (tiga) bulan sekali;
- Bahwa saat itu kontrak yang pembayarannya melalui saksi hanya berjalan sekitar 5 (lima) bulan saja karena saksi dan suami saksi pergi ke Jawa sehingga saksi menyerahkan semuanya mengenai masalah kontrak kepada Penggugat;
- Bahwa sekitar tahun 2014, saksi mendengar kabar dari kakak ipar saksi yang ada di Banjarbaru bahwa rumah tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III dan saat ini rumah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat III;
- Bahwa saksi membantah bukti T-1 karena tanda tangan atas nama MULYANTO yang tertera tersebut memang mirip dengan tanda tangan suami saksi namun sepengetahuan saksi bahwa suami saksi tidak pernah menandatangani kwitansi tersebut dan tidak pernah menjual atau mengkuasakan kepada siapaun untuk menjual rumah dan tanah kepada orang lain selain Penggugat;
- Bahwa saksi yakin jika suami saksi tidak menjual kepada orang lain karena surat sporadik atas tanah tersebut setelah terbit dipegang oleh saksi dan baru saksi serahkan kepada Penggugat ketika terjadi jual beli dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy kwitansi penjualan rumah yang diberi tanda TI – 1 yang telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Tergugat I;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi atau bukti lainnya lagi;



Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat namun mengajukan bukti saksi atas nama KHAIRUDDIN yang dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebuah rumah dan tanah yang terletak di daerah kelapa sawit tepatnya di Jl. Bumi Berkat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas ataupun batas-batas dari obyek sengketa ataupun bagaimana bentuk dalam rumah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II sudah selama 6 (enam) tahun karena bekerja sama-sama sebagai tukang ojeg dan saksi pernah mendengar dari Tergugat II bahwa ia ada rencana membeli tanah dan rumah yang ada di daerah kelapa sawit tersebut;
- Bahwa sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu saksi dihubungi oleh Tergugat II dan disuruh untuk datang ke rumah yang dimaksud dan disana saksi bertemu dengan Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saat itu Tergugat II mengatakan kepada saksi jika rumah tersebut dahulu adalah milik Tergugat II namun sudah dijual kepada Tergugat III sehingga saat ini menjadi milik Tergugat III;
- Bahwa saat itu saksi dipanggil untuk melihat rumah tersebut dan diminta oleh Tergugat II agar nanti saksi mau menjadi saksi di persidangan ini;
- Bahwa saat itu saksi hanya melihat rumah dari luar saja yaitu dari teras rumah karena saksi tidak masuk ke dalam rumah;
- Bahwa yang menguasai rumah tersebut adalah Tergugat III karena Tergugat III yang membuka pintu rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat rumah tersebut dan saksi juga tidak tahu mengenai kapan dan prosedur jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat II sebelumnya mendapat tanah dan rumah tersebut dari siapa;

Menimbang, bahwa Tergugat III guna menguatkan dan membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:



1. Fotocopy kwitansi pembelian dari Muhammad Shapwani dengan Hani Triono tanggal 7 Januari 2009, diberi tanda T.III – 1;
2. Fotocopy surat sporadik nomor: 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010, diberi tanda T.III– 2;
3. Fotocopy sertifikat hak milik No. 4292 atas nama Riyanto, diberi tanda T.III – 3;
4. Fotocopy surat pernyataan dari RIYANTO sebagai saksi batas, diberi tanda T.III-4;
5. Fotocopy kwitansi jual beli MULYANTO kepada SANTY tahun 2011, diberi tanda T.III-5;
6. Fotocopy spesifikasi materai tempel perbandingan antara materai tahun 2009-31 Maret 2015 dengan materai tahun 17 Agustus 2014-sekarang, diberi tanda T.III-6;

Menimbang, bahwa bukti T.III-1 s/d T.III-6 telah diteliti dan dicocokkan ternyata telah sesuai dengan aslinya untuk bukti T.III-1 dan T.III-4 sedangkan bukti yang lainnya adalah copy dari copy, serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat Tergugat III;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat III telah pula mengajukan bukti saksi atas nama M. ARSYAD yang dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebuah rumah dan tanah yang terletak di daerah jalan kepala sawit namun saksi tidak mengetahui percisnya di jalan apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti mengenai batas-batas dan luas tanah maupun luas bangunannya;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah sebagai tukang bangunan;
- Bahwa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu saksi disuruh oleh Tergugat III untuk mengerjakan renovasi rumah tersebut dimana sebelumnya type rumah tersebut sekitar type 36 dengan 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) kamar mandi kemudian saksi melakukan renovasi dengan menambah



bangunan di belakangnya, membuat garasi, dan membuat pagar di sekeliling rumah;

- Bahwa saksi mengerjakan renovasi rumah tersebut selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari Tergugat III bahwa rumah tersebut dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli ataupun surat-surat dari rumah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelas letak dan batas-batas objek sengketa dan segala sesuatu yang berada di atas tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim melaksanakan pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 2 September 2016, sehingga menjadi jelas letak dan batas-batas objek sengketa sebagaimana telah termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa setelah persidangan dengan acara pembuktian selesai dari kedua belah pihak menyatakan sudah cukup, selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya tertanggal 19 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan perkara ini segala sesuatu yang terjadi dimuka persidangan baik yang dicatat maupun yang dilampirkan didalam berita acara persidangan telah pula ikut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

-----**TENTANG HUKUMNYA**-----

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya memerintahkan kepada para Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan apapun atas tanah milik Penggugat sementara pemeriksaan perkara berlangsung sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap serta untuk menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa apabila lalai memenuhi putusan provisi;



Menimbang, bahwa tuntutan provisionil adalah tuntutan yang diajukan oleh salah satu pihak yang berperkara, agar sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya, diadakan tindakan pendahuluan yang bersifat sementara untuk kepentingan salah satu pihak atau sekaligus untuk kepentingan kedua belah pihak, dan tindakan pendahuluan yang bersifat temporal tersebut hanya boleh dilakukan sepanjang tidak mengenai substansi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa dalam tuntutan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak memuat dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan serta selama persidangan tidak ditemukan fakta berkenaan dengan tindakan Tergugat terhadap tanah dan rumah a quo yang bersifat urgensi dan relevan yang memerlukan tindakan segera, selain itu apakah tanah sengketa yang menjadi obyek perkara dimaksud secara hukum sudah sah dan telah menjadi hak milik Penggugat harus dibuktikan dalam pokok perkara maka Tuntutan Provisi ini harus dinyatakan **ditolak**;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat adalah sebagaimana tercantum dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya tersebut Tergugat I telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya mengenai gugatan *error in persona* karena yang seharusnya digugat adalah sdr. MULYANTO selaku penjual yang menjual tanah kepada Penggugat maupun kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat II telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya mengenai gugatan kurang pihak karena Tergugat II mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dari sdr. HANI TRIONO sehingga dengan tidak ditariknya sdr. HANI TRIONO sebagai pihak dalam perkara menjadikan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya semula karena tidak mengandung hal-hal yang bersifat ekseptif dan gugatan sudah memiliki dasar yuridis sedangkan para Tergugat dalam dupliknya menyatakan tetap pada dalil eksepsinya;



Menimbang, bahwa mencermati isi gugatan yang substansinya mengenai perbuatan melawan hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang mendasarkan pada adanya suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain sehingga yang menjadi dasar dari suatu gugatan adalah adanya hubungan hukum diantara para pihak, dan orang atau pribadi hukum yang merasa bahwa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan terhadap seorang dan atau pribadi hukum tersebut di Pengadilan, oleh karena itulah eksepsi tentang tidak tepatnya pihak yang digugatnya ataupun seharusnya pihak lain yang digugatnya atau yang harus dijadikan sebagai pihak, haruslah dipertimbangkan sesuai dengan pokok gugatan Penggugat, yang pada pokoknya telah mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat dan membawa kerugian pada diri Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila sudah jelas dan terang bahwa pokok masalah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat adalah adanya suatu perbuatan melawan hukum sehubungan dengan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah yang didalilkan milik Penggugat kepada Tergugat III tanpa izin dari Penggugat, maka manakala dalam eksepsinya Tergugat memperlakukan pihak lain yaitu sdr. MULYANTO atau sdr. HANI TRIONO yang seharusnya diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, tentunya tidak perlu ditafsirkan bahwa gugatan Penggugat menjadi salah subyek atau keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat. Sebab dalam suatu perbuatan melawan hukum, berlaku suatu prinsip "siapa Tergugat" adalah orang yang dipandang telah merugikan kepentingan Penggugat. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3903 K/Pdt.G/1994 Jo No. 305 K/Sip/1971 yang menyebutkan bahwa "hak dari penggugat untuk menentukan siapa yang dijadikan atau ditarik sebagai pihak dalam perkara dan hak sepenuhnya dari Penggugat untuk mengajukan tuntutan hak terhadap orang-orang yang dianggap merugikan kepentingannya" dan Putusan MA No. 1826K/Pdt/1984 yang menyatakan tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat adalah hak seseorang untuk menggugat seseorang lainnya di Pengadilan sehubungan dengan sesuatu perkara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlepas apakah gugatan itu sendiri benar atau tidak, dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena eksepsi para tergugat di atas ditolak maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

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

Menimbang, bahwa namun demikian terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dipertimbangkan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum dan tuntutananya tidak bertentangan dengan hukum dengan pertimbangan seperti terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), adapun batas-batas dan ukuran tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	20 meter	Berbatasan dengan Riyanto
Sebelah Timur	:	14 meter	Berbatasan dengan Jalan
Sebelah Selatan	:	20 meter	Berbatasan dengan Suwarjito
Sebelah Barat	:	14 meter	Berbatasan dengan Adelan
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah dan bangunan tersebut melalui proses jual beli dengan sdr. MULYANTO;
- Bahwa sejak pembelian tanah dan bangunan *aquo* Penggugat menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain karena Penggugat masih bekerja diluar daerah namun pada Tanggal 18 Desember 2013 Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II menjual kepada Tergugat III tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, yang selanjutnya dikuasai oleh Tergugat III sampai diajukan gugatan ini sehingga Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan rumah milik sendiri sampai dengan saat ini;

Halaman 26 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawab menjawab dipersidangan menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa surat pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak atas tanah Nomor : 593/021/SPPFBT/SB/2015 tanggal 21 Februari 2015 memberikan pernyataan palsu karena rumah tersebut sudah dijual oleh sdr. MULYANTO kepada Tergugat I dan surat tersebut telah dicabut oleh lurah setempat dengan pencabutan Nomor : 100/27/Pem/2016;
- Bahwa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK) Nomor : 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010 yang diketahui oleh Lurah Sungai Besar terdapat **tanda tangan saksi nomor 3 atas nama Riyanto yang dipalsukan dan Kwitansi jual beli Mulyanto kepada Santy tahun 2011 menggunakan Materai tahun 2014;**
- Bahwa Tergugat III Mendapatkan Hak Milik Tanah dan Bangunan Rumah yang disengketakan Penggugat dari Tergugat II dan Tergugat III mengetahui Tanah dan Rumah dimaksud dibeli oleh Tergugat II pada **SAUDARA HANI TRIONO** (pemilik asal tanah) sebagaimana Kwitansi atau Bukti Pembayaran jual beli tanggal, 7 Januari 2009 dari Hani Triono kepada Tergugat II (Muhammad Shapwani);
- Bahwa tindakan Penggugat dan Kuasanya terbukti ada itikad tidak baik ingin menguasai tanah dan bangunan milik Tergugat III dengan cara melawan Hukum yaitu dengan cara mengemukakan dalil/keterangan palsu dan menggunakan surat palsu;

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab menjawab dalam proses perkara ini, ternyata para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu berdasarkan Pasal 283 R.Bg. jo Pasal 1865 KUHPerduta beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 284 R.Bg dan sebaliknya pihak tergugat juga berhak untuk mengajukan bukti lawan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, para Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.3, surat bukti mana telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya serta 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan;

Halaman 27 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.I- sedangkan Tergugat II mengajukan alat bukti berupa 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan, sedangkan Tergugat III mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-6, surat bukti mana telah dibubuhi materai yang cukup serta telah dicocokkan sesuai aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya untuk bukti T.III-1 dan T.III-4 sedangkan bukti yang lainnya adalah copy dari copy, serta 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan;

Menimbang, bahwa dari persesuaian dalil-dalil Penggugat baik dalam surat gugatan maupun dalam repliknya, kemudian dalil-dalil Para Tergugat baik dalam jawaban maupun dalam dupliknya, setelah dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dipersidangan, menurut hemat Majelis terdapat fakta-fakta yuridis sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah dan sebuah bangunan rumah yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru dari sdr. MULYANTO dengan alas hak tanah berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MULYANTO, A.Md. tertanggal 30 Mei 2010 yang kemudian dibuatkan surat Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah dari MULYANTO, A.Md., kepada Penggugat;
- Bahwa batas dan luas tanah yang menjadi obyek sengketa dan diakui kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat III berdasarkan keterangan hasil pemeriksaan setempat tertanggal 2 September 2016 dan keterangan saksi MULYANTO dan FATIMAH MULYANTO di persidangan adalah luas tanah 280 M² (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: 20 meter	Berbatasan dengan Riyanto
Sebelah Timur	: 14 meter	Berbatasan dengan Jalan
Sebelah Selatan	: 20 meter	Berbatasan dengan Suwarjito
Sebelah Barat	: 14 meter	Berbatasan dengan Adelan
- Bahwa untuk rumah Penggugat yang berdiri di atas tanah yang menjadi obyek sengketa memiliki bangunan type 21 dengan rincian 1 (satu) kamar



tidur, 1 (satu) kamar mandi, dapur terbuka namun rumah tersebut telah dibangun oleh Tergugat III dan memiliki tambahan 1 (satu) kamar tidur, tambahan bangunan di belakang rumah asal, tidak berpagar;

- Bahwa tanah dan rumah Penggugat tersebut dikuasai oleh Tergugat III sejak Tergugat III membeli tanah dan rumah tersebut dari Tergugat II pada tahun 2013 sampai dengan sekarang;
- Bahwa luas dan batas-batas dari tanah yang dikuasai Tergugat III tersebut sama dengan luas dan batas-batas tanah Penggugat namun terhadap rumah yang berdiri di atas tanah tersebut telah dibangun oleh Tergugat III sehingga mengalami perubahan sebagaimana hasil pemeriksaan setempat dalam berita acara pemeriksaan setempat;
- Bahwa Tergugat I telah pula membeli rumah dan tanah a quo dari sdr. MULYANTO pada tahun 2010 sebagaimana bukti T.I-1;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat dan jawab menjawab antara Penggugat dengan para Tergugat dengan memperhatikan segala bukti surat dan saksi yang diajukan dipersidangan serta hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan, maka Majelis berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan diantara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut :

- A. Apakah benar objek perkara yang terletak di jalan Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru adalah milik yang sah dari Penggugat yang didapatkan dari proses jual beli tanah dari sdr. MULYANTO?
- B. Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual tanah a quo kepada Tergugat III sehingga Tergugat III menguasai tanah dan rumah a quo adalah perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa yang menjadi bukti alas hak dalam kepemilikan Penggugat terhadap objek sengketa adalah sebagai berikut:

- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) atas nama MULYANTO, A.Md. tertanggal 30 Mei 2010 nomor: 33/SPPFBT/SB/2010 tanggal 15 Juni 2010 sebagaimana bukti P – 1;
- Pernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah dari MULYANTO, A.Md., kepada Santy sebagaimana bukti P–2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang ditunjukkan oleh Para Penggugat tersebut, saksi MULYANTO dan saksi FATIMAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MULYANTO selaku penjual tanah dan rumah a quo kepada Penggugat telah membenarkan adanya proses jual beli tersebut dan telah pula membenarkan isi dari bukti P-1 dan P-2 tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti bantahan yaitu bukti T.I-1 berupa kwitansi yang menunjukkan bahwa tanah dan rumah yang dijual oleh saksi MULYANTO kepada Penggugat telah terlebih dahulu dijual oleh saksi MULYANTO kepada Tergugat I pada tahun 2010;

Menimbang, bahwa kwitansi merupakan akta dibawah tangan yang hanya memiliki kekuatan pembuktian formal dan materil saja namun tidak mempunyai kekuatan pembuktian ke luar terhadap pihak ketiga sebagaimana akta otentik. Dalam suatu akta bawah tangan apabila terdapat sangkalan atau pemungkiran berupa penolakan atas suatu tanda tangan harus dinyatakan secara tegas (Pasal 1876 KUH Perdata). Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya atau pun jika ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya makatanda tangan yang dipungkiri atau tidak diakui salah satu pihak dapat menyebabkan hilangnya kekuatan pembuktian formal dalam akta bawah tangan yang bersangkutan kecuali dapat dibuktikan lain oleh pihak yang mengajukan bukti tersebut (pasal 1877 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa saksi MULYANTO dalam keterangannya di persidangan telah membantah dan tidak mengakui jika saksi MULYANTO pernah menandatangani bukti T.I-1 tersebut dengan mengatakan jika saksi MULYANTO tidak mengetahui adanya kwitansi tersebut, dengan demikian terhadap bukti T.I-1 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan saksi KHAIRUDIN yang pada pokoknya hanya mengetahui dan melihat langsung bahwa saat ini yang menguasai tanah dan rumah a quo adalah Tergugat III namun saksi KHAIRUDIN tidak mengetahui secara langsung mengenai proses jual beli tanah dimana saksi KHAIRUDIN hanya mendengar dari Tergugat II dan Tergugat III bahwa Tergugat III membeli tanah dan rumah a quo dari Tergugat II, pengetahuan mana didapat oleh saksi ketika saksi diminta oleh Tergugat II untuk menjadi saksi dalam perkara ini sehingga keterangan saksi KHAIRUDIN merupakan keterangan yang sifatnya *testimonium de auditu*;

Menimbang, bahwa keterangan yang diberikan oleh saksi di pengadilan haruslah berdasarkan penglihatan atau pendengaran yang

Halaman 30 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak, sehingga keterangan saksi KHAIRUDIN haruslah dikesampingkan kecuali terhadap fakta bahwa yang menguasai rumah tersebut saat ini adalah Tergugat III, hal mana juga merupakan fakta yang sudah jelas dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III telah pula mengajukan bukti surat yaitu bukti T.III-1 yang menunjukkan bahwa tanah dan rumah a quo awal mulanya merupakan tanah dan rumah yang dibeli oleh Tergugat II dari sdr. HANI TRIONO pada tahun 2009. Bukti ini berkesesuaian dengan keterangan saksi MULYANTO dan FATIMAH yang membenarkan jika saksi MULYANTO dan FATIMAH membeli tanah dan rumah a quo dari Tergugat II yang sebelumnya Tergugat II membeli dari sdr. HANI TRIONO namun Tergugat II belum mengurus surat-suratnya sehingga surat atas tanah tersebut yang berupa sporadik semula masih atas nama sdr. HANI TRIONO dan kemudian setelah sdr. MULYANTO membeli tanah dan rumah a quo dari Tergugat II barulah sdr. MULYANTO mengurus balik nama surat sporadik atas tanah dan rumah a quo menjadi nama sdr. MULYANTO sebagaimana bukti P-1. Dengan demikian bukti T.III-1 bukanlah bukti sangkalan karena memiliki kesesuaian dengan keterangan saksi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan bukti P-1 maka Tergugat III telah pula mengajukan bukti T.III-2 – T.III-4 yang pada pokoknya mempersoalkan tanda tangan atas nama sdr. RIYANTO selaku saksi batas sebelah utara tanah a quo dimana sdr. RIYANTO tidak pernah mendatangi bukti P-1 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.III-2 dan T.III-4 hanyalah menyangkut kebenaran mengenai tanda tangan RIYANTO sebagai saksi batas dalam bukti P-1 secara formil namun berdasarkan bukti T.III-3 dan dalam hasil pemeriksaan setempat bahwa baik dari pihak Penggugat maupun pihak para Tergugat sama-sama mengakui jika saksi batas sebelah utara dari tanah dan rumah a quoadalah sdr. RIYANTO sehingga substansi mengenai batas sebelah utara dalam bukti P-1 mengandung kebenaran secara materilsubstansial sedangkan terhadap kebenaran formal prosedural pun tidak pernah dilakukan pencabutan oleh pihak kelurahan sehingga bukti P-1 dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa bukti P-1 merupakan surat keterangan tanah yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan atau dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah sehingga memiliki kekuatan pembuktian selama data yang diterangkan di dalamnya mengandung kebenaran dan diketahui oleh minimal 2 (dua) orang saksi bersama kepala desa/lurah sebagai pihak yang dianggap mengetahui riwayat tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti T.III-5 dan T.III-6 yang menerangkan bahwa materai yang digunakan dalam kwitansi penjualan antara Penggugat dan sdr. MULYANTO adalah materai yang diterbitkan pada tahun 2014 sehingga tidak sesuai dengan dalil dalam gugatan Penggugat yang menyatakan jika jual beli terjadi pada tahun 2011;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi, "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sedangkan sifat terang sejak berlakunya PP Nomor 24



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) maka jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat sebagaimana keterangan saksi MUYANTO dan saksi FATIMAH selaku penjual dan saksi MUYANTO telah pula menyerahkan surat sporadik (bukti P-1) yang menjadi alas hak kepemilikan tanah dan rumah a quo kepada Pengugat selaku pembeli serta saksi FATIMAH telah pula menyerahkan secara fisik tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat dengan cara mengenalkan langsung Penggugat sebagai pemilik kepada orang yang menyewa rumah a quodimana pembayaran sewa rumah pun sudah 5 (lima) bulan sejak pembelian rumah dibayarkan saksi FATIMAH kepadaPenggugat, sehingga syarat tunai dalam jual beli tanah telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat terang dalam jual beli tersebut telah pula bermaksud untuk dipenuhi oleh sdr. MUYANTO dan Penggugat dengan membuat suratPernyataan Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah No. 593/021/SPPFBT/SB/2015 tertanggal 21 Februari 2015 sebagaimana bukti P-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah pula menyatakan dalam surat jawabannya jika bukti P-2 tersebut telah dicabut dengan pencabutan pelaporan nomor 100/27/Pem/2016 tanggal 1 Maret 2016 dengan dasar sebagai berikut:

- a. Kwitansi penjualan rumah kepada Yun Trisnawati pada tanggal 16 Juni 2010 disertai pernyataan dari Yun Trisnawati tanggal 16 Februari 2016;
- b. Adanya surat pernyataan ketua RT. 02 Rw. 01 yang turut bertanda tangan membatalkan dan mencabut tanda tangan terhadap surat pelepasan hak, bukti pembayaran, maupun surat pernyataan jual beli;
- c. Adanya surat pelepasan/penyerahan hak atas tanah yang ditandatangani saudara Mulyanto, yaitu:
 - Tanah tersebut tidak terkena dan tersangkut dalam suatu perkara;
 - Tanah tersebut tidak dibebani dengan hak tanggungan atau tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun;
 - Tanah tersebut tidak pernah diserahkan kepada pihak lain dengan cara apapun;



- Tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak atas bidang tanah tersebut;
- Apabila dikemudian hari ternyata ada pihak lain yang mempunyai atau mengaku hak atas tanah tersebut kami bersedia menyelesaikan atau menanggung segala akibat dari pelepasan hak ini;

Menimbang, bahwa pencabutan surat pelepasan hak tersebut didasarkan pada suatu keadaan-keadaan yang mana keadaan tersebut telah dipertimbangkan dalam pertimbangan di atas sebelumnya sebagaimana yang tercantum dalam jawaban turut Tergugat agar saudara Mulyanto memberikan penjelasan pada persidangan perkara ini, dengan demikian maksud Penggugat dan sdr. MULYANTO membuat bukti P-2 tersebut haruslah dianggap sebagai suatu itikad baik dalam praktek jual beli dalam memenuhi syarat terang dalam hukum adat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90 disebutkan syarat-syarat materiiyaitu:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, artinya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia Tunggal dan Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesiannya atau suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara (pasal 26 ayat (2) UUPA);
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, artinya yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik;
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa;

Menimbang, berdasarkan fakta di persidangan bahwa Penggugat adalah warga Indonesia yang membeli tanah dan bangunan dari saksi MULYANTO dimana saksi MULYANTO memiliki alas hak berupa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suratpenguasaan fisik tanah (bukti P-1) dan sepanjang fakta persidangan tidak ditemukan adanya alas hak lain berupa surat-surat tanah yang membantah kepemilikan tanah sdr. MULYANTO tersebut, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa jual beli tersebut telah memenuhi syarat materiil jual beli tanah;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli tanah belum memenuhi syarat terang secara formil oleh karena surat pernyataan pelepasan hak (bukti P-2) telah dicabut kembali oleh pihak kelurahan namun pemberian hak atas tanah pada dasarnya tergantung pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tetaplah harus dianggap sah perbuatan hukumnya. Selanjutnya dalam buku Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, karangan Adrian Sutedi, S.H, M.H pada halaman-90, disebutkan adapun jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT adalah sah sepanjang memenuhi syarat-syarat materiil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai alas hak Penggugat terhadap kepemilikan tanah dan rumah a quo yang didasarkan oleh adanya perikatan jual beli dengan sdr. MULYANTO;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti bantahan terkait bukti P-1 dan terkait sahnya jual beli antara Penggugat dan saksi MULYANTO, para Tergugat tidak ada mengajukan bukti apapun yang mendukung dalil-dalil para Tergugat untuk dapat melakukan jual beli tanah dan rumah a quo serta khususnya untuk Tergugat III tidak pula dapat menunjukkan bukti apapun terkait dengan proses jual beli dengan Tergugat II serta alas hak atau surat-surat tanah milik para Tergugat yang dapat mendukung penguasaan tanah dan rumah a quo oleh Tergugat III, dengan demikian para Tergugat tidak dapat membuktikan semua dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa tentang Petitum kesatu akan dipertimbangkan setelah Petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Halaman 35 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pengugat dapat membuktikan dalil-dalinya maka petitum kedua dapat dikabulkan dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa apa yang tertera dalam gugatan serta surat sporadik tanah Penggugat hanyalah mengenai luas dan batas-batas tanah sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut tidak dijelaskan dalam gugatan maupun surat sporadik (bukti P-1) maka majelis akan mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi MULYANTO, saksi FATIMAH, dan saksi M. ARSYAD bahwa rumah yang menjadi milik Penggugat adalah rumah type 21 dengan rincian 1 (satu) kamar tidur, 1 (satu) kamar mandi, dapur bersatu dengan rumah;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan hasil pemeriksaan setempat dimana berdasarkan Pasal 180 RBG bahwa apabila dianggap perlu dapat dilakukan pemeriksaan setempat oleh hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1497K/Sip/1983 bahwa Hakim dapat menetapkan luas objek sengketa serta berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 1777K/Sip/1983 bahwa hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas, dan batas-batas objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka berkenaan dengan bangunan milik Penggugat akan diputuskan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana yang tertuang dalam berita acara sidang tertanggal 2 September 2016;

Menimbang, bahwa mengenai bukti kepemilikan Penggugat telah dipertimbangkan secara keseluruhan sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis akan mengabulkan petitum angka 2 dengan memperbaiki redaksionalnya sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah dan rumah a quo dan para Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti berkaitan dengan alas hak atas tanah dan rumah a quo maka perbuatan Tergugat II yang menjual tanah kepada Tergugat III dengan perantara Tergugat I serta penguasaan Tergugat III terhadap tanah dan rumah a quo tanpa seijin Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum, sehingga petitum angka 3 beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 36 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang meminta pengadilan untuk menghukum para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 2 kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti sedia kala, oleh karena tanah dan rumah a quo terbukti milik Penggugat, maka petitum angka 4 gugatan Penggugat inipun beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 yang meminta Pengadilan menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa harga pengganti sewa tanah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) pertahun, terhitung sejak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menguasai tanah tersebut sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai dilaksanakannya putusan pengadilan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan yang tidak dibantah dan diakui pula oleh Tergugat III jika Tergugat III yang telah menguasai tanah dan rumah a quo sejak tahun 2013 sehingga merupakan fakta pula bahwa Penggugat selaku pemilik tidak dapat menguasai atau mendapat manfaat tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut, keadaan mana ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat sebagaimana pertimbangan sebelumnya dan sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat harus harus dihukum mengganti kerugian dan jumlah kerugian mana menurut majelis hakim haruslah sebanding sehingga Majelis akan mempertimbangkan keterangan saksi MULYANTO dan saksi FATIMAH yang menerangkan bahwa rumah a quo sewaktu dijual dalam keadaan dikontrakan/disewakan dimana biaya sewa rumah tersebut adalah Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per bulannya, sehingga terhadap petitum angka 5 beralasan untuk dikabulkan dengan perhitungan ganti kerugian pengganti sewa tanah dan rumah sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perbulan, terhitung sejak Tergugat III menguasai tanah tersebut sejak pembelian tanggal 18 Desember 2013 dan seterusnya sampai dilaksanakannya putusan pengadilan ini;

Menimbang, bahwa bukti-bukti sebagaimana yang diuraikan dalam petitum angka 6 Penggugat tidak pernah diajukan sebagai alat bukti surat dalam persidangan ini dan dalam persidangan pun tidak pernah diajukan bukti-bukti yang menjadi alas kepemilikan dari Tergugat sehingga petitum angka 6 patutlah untuk ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat pada angka 7 yang meminta pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan dalam perkara ini, oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilakukan penyitaan jaminan, maka petitumgugatanPenggugatpadaangka 7 inipun harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan dalam perkara ini bersifat penghukuman kepada para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, maka putusan yang demikian berdasarkan pasal 606 huruf a. Reglement op de Rechtsvordering (RV) tidak dapat dijatuhkan hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsom), oleh karenanya petitum gugatan Penggugat pada angka 8 ini juga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum pada angka 9 untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet maupun Peninjauan Kembali (Uit voer baar bij voorrad), Majelis Hakim menilai bahwa karena tuntutan tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ketentuan Pasal 191 RBg jo. SEMA RI No 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, maka terhadap petitum angka 9 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan Penggugat dikabulkan maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya, sehingga terhadap petitum kesatu haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekompensi / Tergugat Kompensi sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan rekompensi dari Tergugat I adalah bahwa Penggugat I Rekompensi/ tergugat I Kompensi merasa dirugikan secara materil maupun secara materil karena Tergugat rekompensi/ Penggugat Kompensi telah menggunakan surat palsu dan dalil palsu dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan rekompensi dari Tergugat II adalah bahwa Penggugat II Rekompensi/ tergugat II Kompensi merasa dirugikan secara materil maupun secara materil karena Tergugat rekompensi/ Penggugat Kompensi telah memfitnah Penggugat II Rekompensi/Tergugat II Kompensi mengambil haknya;



Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan rekonsensi dari Tergugat III adalah bahwa Penggugat III Rekonsensi/ tergugat III Kompensi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum karena Penggugat III Rekonsensi/Tergugat III Kompensi merasa dirugikan secara materil maupun secara materil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi haruslah terlebih dahulu dibuktikan dalam suatu peradilan pidana mengenai kepalsuan suatu surat sehingga baru bisa dipertimbangkan sejauh mana kerugian yang dialami oleh pihak Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dari penggunaan surat palsu tersebut, dengan demikian maka gugatan Rekonsensi dari Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah pula dipertimbangkan diatas bahwa para Tergugat tidak ada mengajukan bukti apapun yang mendukung dalil-dalil para Tergugat untuk dapat melakukan jual beli tanah dan rumah a quo serta khususnya untuk Tergugat III tidak pula dapat menunjukkan bukti apapun terkait dengan proses jual beli dengan Tergugat II serta alas hak yang dapat mendukung penguasaan tanah dan rumah a quo oleh Tergugat III sedangkan Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonsensi /para Tergugat Kompensi haruslah ditolak;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSID

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonsensi dikabulkan untuk sebagian, sedangkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonsensi/para Tergugat Kompensi ditolak, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi adalah pihak yang dimenangkan, sehingga para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonsensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam sidang permusyawaratan, tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Ketua SUTIYONO, SH., berbeda pendapat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa posita gugatan Penggugat pada angka 1 bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan sebuah rumah yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jl. Bumi Berkat VI Rt. 02 Rw. 01 Kelurahan Sungai Besar Kecamatan Banjarbaru Selatan Kota Banjarbaru dengan luas 280 m².



Menimbang, bahwa petitum Penggugat pada angka 2 menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah dan bangunan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 2 September 2016 memperoleh fakta bahwa objek tanah dan bangunan rumah tersebut dikuasai oleh Tergugat III, selain bangunan rumah, ada bangunan yang menyatu dengan bangunan rumah tersebut yaitu di belakang rumah dan di samping kiri rumah yang diperuntukkan kegiatan home industry oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat III yang bernama M. ARSYAD menerangkan bahwa saksi adalah tukang bangunan yang disuruh oleh Tergugat III untuk membangun bangunan yang diperuntukkan kegiatan *home industry*;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas diperoleh fakta bahwa diatas objek tanah sengketa tersebut selain bangunan rumah yang didalilkan milik Penggugat, akan tetapi juga ada bangunan yang terletak dibelakang rumah dan disamping kiri rumah yang dibangun oleh Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan yang diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas objek sengketa hanya ada bangunan rumah sedangkan fakta di lapangan ada juga bangunan yang dibangun oleh Tergugat III yang diperuntukkan kegiatan *home industry* maka gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*);

Memperhatikan, Pasal 1876 KUHPerdata, Pasal 1877 KUHPerdata, Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, dan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah type 21 dengan rincian 1 (satu) kamar tidur dan 1 (satu) kamar mandi (menunjuk hasil pemeriksaan setempat) yang berdiri diatasnya yang terletak di Jalan Bumi Berkat VI RT.02 RW.01, Kelurahan Sungai Besar, Kecamatan Banjarbaru Selatan, Kota Banjarbaru, dengan luas 280 M2 (dua ratus delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas dan ukuran tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara	:	20 meter	Berbatasan dengan Riyanto
Sebelah Timur	:	14 meter	Berbatasan dengan Jalan
Sebelah Selatan	:	20 meter	Berbatasan dengan Suwarjito
Sebelah Barat	:	14 meter	Berbatasan dengan Adelan

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melawan hukum (onrechtmatige daad);

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan/atau siapapun yang mendapat hak daripadanya menyerahkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat sebagaimana dimaksud petitum angka 2 di atas, kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik seperti sedia kala, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat berupa harga pengganti sewa tanah sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) perbulan, terhitung sejak Tergugat III menguasai tanah tersebut sejak tahun 2013 dan seterusnya sampai dilaksanakannya putusan pengadilan ini;

6. Menghukum Turut Tergugat mentaati seluruh isi putusan ini;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp. 1.091.000,- (satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru pada hari Rabu tanggal 02 November 2016 oleh kami, SUTYONO, SH. selaku Hakim Ketua, M. AULIA REZA UTAMA, SH., MH., dan RECHTIKA DIANITA, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 16 November 2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh RESNI NOORSARI, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan para Tergugat.

Hakim Anggota,

Ttd

1. M. AULIA REZA UTAMA, SH., MH.

Ttd

2. RECHTIKA DIANITA, SH., MH.

Hakim Ketua,

Ttd

SUTYONO, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

RESNI NOORSARI, SH.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Proses	: Rp. 50.000,-
3. Panggilan + PNBP	: Rp. 1.000.000,-
4. Materai Putusan	: Rp. 6.000,-
5. Redaksi Putusan	: <u>Rp. 5.000,-</u>

Jumlah

Rp. 1.091.000,-

(Satu Juta Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah)

Halaman 42 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb



UNTUK TURUNAN RESMI

PENGADILAN NEGERI BANJARBARU
PANITERA

H. BURHANUDDIN, S.H.
NIP.19621205 198603 1 004

Halaman 43 dari 42
Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Bjb